KEPASTIAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

NAMA : ROSMIYATI

NIM : 02022681620053

Dosen Pembimbing Tesis :

1. **Dr. Happy Warsito, S.H., MSc (Pembimbing I)**
2. **H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing II)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2018

TESIS

KEPASTIAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

Oleh :

NAMA : ROSMIYATI

NIM : 02022681620053

Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal, 24 Juli 2018

Palembang, Juli 2018

1. **Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc** **(Pembimbing I) :**
2. **H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H** **(Pembimbing II) :**

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Annalisa Y, SH., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Febrian, SH.MS
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN ORISINILITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Rosmiyati
NIM	: 02022681620053
Alamat	: Komp. Perumda Blok F.13 No.19 Rt.037 Rw.010 Kel. Talang Kelapa Kec. Alang-alang Lebar Palembang
Alamat Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, dan pendapatkan pengarahan pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang , Juli 2018

METERAI TEMPEL
TGL
A3CC5AFF480540429
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Rosmiyati
NIM: 02022681620053

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.

Sekretaris : Dr. Firman Muntaqo,. S.H., M.Hum.

Anggota :

1. **Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.Hum.**
2. **Dr. M. Syaifudin, S.H., M.Hum.**
3. **H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H**

Catatan : Tim Penguji tidak bertanda tangan, cukup nama dan gelar saja, sesuai dengan surat keputusan Dekan tentang Tim Penguji.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahi Rabbila'lamin, rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT Tuhan semesta alam dan Nabi besar Muhammad SAW karena berkat rahmat dan seizinnya jualah saya dapat menyelesaikan Tesis ini, Dengan menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan dengan baik tepat pada waktu yang seharusnya tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka diperkenankanlah sata mengucapkan banyak terimakasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saranm, serta pengetahuan yang telah diberikan, terutama kepada orang-orang yang turut berjasa membantu saya menyelesaikan Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, SH., MS., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang;
3. Bapak Dr. Firman Muntaqo ,SH., M.Hum., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum universitas sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, SH., M.Hum, selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. H. Abdullah gofar, S.H.MH., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y. S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Happy Warsito., S.H., M.Sc. Selaku Pembimbing I yang telah banyak membantu, memberi bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis sampai selesainya Tesis ini;
8. Bapak H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H Selaku dosen Pembimbing II yang telah membimbing serta mengarahkan saya dalam proses menyelesaikan Tesis ini;
9. Bapak H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LLM. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini;
11. Kepada Orang Tua ku, H. Ibrahim Mustofa dan Hj. Yusnani, yang sangat luar biasa menyayangi dan mencintaiku serta tak pernah berhenti mendukungku dalam segala hal;

12. Suamiku Herliansyah yang menyayangi dan mencintaiku serta tidak hentinya memberikan semangat dan motifasi sehingga terselesaikannya tulisan tesis ini;
13. Anak-anakku Muhammad Yudha Pratama dan Aditya Saputra yang selalu mensuport dan menghibur saat penulis merasa jenuh dan bosan;
14. Saudara-saudaraku Rosnaini, Rakhmat Yoseib, Agus Zulfatah, Rosmeli, Rosmirizki, Samsudin Jumhari, Desna Yusi yang selalu memberikan semangat dan motifasi sehingga terselesaikannya tulisan tesis ini;
15. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Angkatan 2016 Terkhusus Sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya , Ria Monica, S.H., Mkn., Ponira. S.H., Mkn,, Balqis Farah Mutia, S.H., Mkn., Mahdalena., S.H., Mkn. yang selalu ada sebagai teman di perkuliahan, teman curhat dan sebagai saudara;
16. Sahabat-sahabatku Reti Oktaria, Icha, Devi yang selalu memberikan semangat kepada penulis;
17. Seluruh Staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada Penulis selama menempuh jenjang pendidikan Magister Kenotariatan, Yuk Desni, Yuk Desi, Pak Satino, Mbak Helda, Mbak Putri, Mbak Nidya, Mbak Renny dan Kak Munadi.

Palembang, Juli 2018

Penulis,

ROSMIYATI

PERSEMBAHAN

Motto :

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap. (Q.S Al-Insyirah : 6-8)

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Kedua Orang tuaku tercinta;

Suamiku Tercinta;

Anak-anakku tersayang;

Keluarga besarku tersayang;

Para Guru-guruku;

Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucap Puji Syukur kepada Allah S.W.T, dan Nabi Besar Muhammad S.A.W, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul : KEPASTIAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH"

Adapun maksud dan tujuan penulisan ini adalah untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriiwijaya.

Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari bahwa tidak mungkin terhindar dari kekurangan baik dari segi bentuk, bahasa, maupun isinya, sehingga dirasakan masih jauh dari sempurna mengingat keterbatasan pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan penulis. Namun demikian, penulis tetap berusaha sesuai kemampuan dengan dorongan dan bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak sehingga akhirnya tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Akhir kata, harapan penulis semoga tesis ini dapat bermanfaat dan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi semua pihak yang membutuhkan.

Palembang, Juli 2018

Penulis,

ROSMIYATI

ABSTRAK

Dalam pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) melalui hibah, dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang BPHTB pasal 4 ayat 2 huruf c penentuan harga dalam perhitungan pajak BPHTB dalam pembuatan akta hibah berdasarkan Nilai Pasar. Yang menjadi permasalahan dalam Tesis tentang kewarisan beda agama ini ialah 1. Bagaimana Kepastian Pengaturan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Hibah dan Kepastian Pengaturan mengenai hak Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak BPHTB apabila terjadi Kelebihan Pembayaran Pajak dalam proses Hibah. Serta Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Hibah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian Yuridis Normatif dan Penelitian Empiris yang menganalisa suatu kebenaran dan keberlakuan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat.

Dari penelitian diketahui Kepastian hukum mengenai hak Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan apabila terjadi Kelebihan Pembayaran Pajak dalam proses peralihan hak melalui Hibah dijamin melalui ketentuan sebagaimana diamanatkan didalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Mengenai. Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah terhadap hibah berkaitan dengan akta yang dibuatnya berperan aktif mensyaratkan dan memastikan bahwa pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan oleh wajib pajak, selanjutnya baru dapat dilakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah, namun apabila tidak dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak, maka pemindahan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah tidak dapat dilaksanakan.

Kata Kunci : Kepastian Nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Hibah, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

ABSTRACT

In the collection of tax on the acquisition of land and building rights (BPHTB) through grants, it is conducted by the Regional Revenue Service under Regional Regulation No. 1 of 2011 on BPHTB article 4 paragraph 2 letter c of pricing in the calculation of tax on BPHTB in the making of the deed of grant based on Market Value. The problem in the Thesis about the inheritance of different religions is 1. How the Certainty of Arrangement of Value of Customs Acquisition of Land and Building Rights pursuant to Law Number 28 Year 2009 regarding Regional Tax and Local Retribution to Grant and Certainty Regulation on the Right of Refund of Tax Payment Excess BPHTB in the event of a tax overpayment in the Grant process. And How the Role of Official Officer of the Deed of Land in the collection of Tax on Acquisition of Land and Building Right on Grant. The method used in this research is the Normative Juridical and Empirical Research which analyzes a truth and the validity of law on the in concreto law event in society.

From the research, it is known that the legal certainty concerning the right of Refund of Tax Payment of Acquisition of Land and Building Rights in the event of Excess Tax Payment in the process of transition of rights through Grant is guaranteed by the provisions as mandated in the provisions of Law Number 28 Year 2009 regarding Regional Tax and Levy. About. The role of a Notary as Land Acquisition Officer in collecting Land Acquisition Duty on grant in relation to the deed he made an active role requires and ensures that the payment of Tax on Acquisition of Land and Building Rights has been done by the taxpayer, then the land transfer and building through the grant, but if no payments are made to the Acquisition of Land and Building Rights by the taxpayer, the transfer of rights to land and buildings through grants can not be carried out.

Keywords : Certainty of Value of Customs Acquisition of Land and People, Grants, Regional Taxes and area retribution.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN TESIS ii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS iv

HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH v

HALAMAN PERSEMBAHAN vii

KATA PENGANTAR viii

ABTRAK ix

ABSTRACT x

DAFTAR ISI xi

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 16

C. Tujuan Penelitian 16

D. Manfaat Penelitian 17

E. Kerangka Teori 18

F. Metode Penelitian 24

1. Jenis Penelitian 24
2. Pendekatan Penelitian 25
3. Sumber Bahan Penelitian 27
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian 29
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian 31
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian 33
7. Teknik Penarikan Kesimpulan 34

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERPAJAKAN DI INDONESIA, TINJAUAN UMUM TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB), HIBAH, HIBAH WASIAT

A. Tinjauan Umum Tentang Perpajakan di Indonesia 35

1. Pengertian Hukum Pajak..... 35

2. Fungsi Pajak 39

3. Sistem Pemungutan Pajak 43

B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)..... 48

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pemungutan BPHTB..... 48

2. Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 52

3. Subjek BPHTB..... 55

4. Objek BPHTB..... 55

5. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 61

C. Hibah..... 70

1. Pengertian Hibah 70

2. Perolehan hak dan saat pajak terutang pada Hibah 71

D. Hibah Wasiat..... 72

1. Pengertian Hibah Wasiat 72

2. Perolehan hak dan saat pajak terutang pada Hibah Wasiat 74

BAB III. KEPASTIAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

A. Kepastian Nilai Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Hibah 75
1. Persyaratan Verifikasi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) BPHTB 75
2. Proses Verifikasi Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) BPHTB 79
3. Tahap saat Pajak Terutang dan Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Harus dibayar dan cara perhitungannya 84
4. Kepastian Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak BPHTB melalui Hibah 88
B. Kepastian Pengaturan mengenai hak Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan apabila terjadi Kelebihan Pembayaran Pajak dalam proses peralihan hak Hibah 99
1. Dasar Hukum Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 99
2. Hak Wajib Pajak untuk Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 105
C. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Hibah..... 107
1. Syarat-syarat Pelaksanaan Hibah Dihadapan Notaris/PPAT 111
2. Proses Hibah Dihadapan Notaris/PPAT 112
3. Persiapan Pembuatan Akta Hibah 114
4. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Hibah .117
5. Pendaftaran Akta Hibah Hak Atas Tanah 118

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan..... 130

B. Saran..... 132

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam kehidupan sehari-hari setiap orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda, maka untuk memenuhi kebutuhan tersebut setiap orang harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai semua kebutuhan hidupnya tersebut.

Negara tidak jauh berbeda dengan keadaan di atas, dimana negara juga memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan itu untuk membiayai pembangunan semua sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya.

Negara Indonesia sendiri memiliki Tujuan Nasional Indonesia yang tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur,[1] sejahtera lahir dan batin, meliputi berbagai aspek kehidupan.

Untuk mencapai tujuan tersebut harus dilakukan pembangunan yang melibatkan pemerintah dan seluruh potensi masyarakat secara terpadu dan berkesinambungan. Situasi seperti ini menuntut gerakan yang lebih luas yang melampaui batas-batas lokal yang didorong oleh

---

[1] Alenia kedua Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

bentuk organisasi permanen dengan kepemimpinan yang dilembagakan dan demokratis.[2]

Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan memperoleh kebutuhan tersebut ada yang berasal dari dalam negeri dan ada yang dari luar negeri. Yang berasal dari luar negeri biasanya merupakan dana pelengkap, baik berupa Penanaman Modal Asing maupun berupa pinjaman yang dilakukan secara bilateral atau multilateral. Sedangkan dari dalam negeri dapat berasal dari tabungan masyarakat, tabungan pemerintah ataupun dari pajak yang dibayar oleh masyarakat sebagai salah satu sumber pemenuhan kebutuhan tersebut, bahkan pemerintah daerah sendiri dituntut untuk menggali potensi yang dimilikinya dalam rangka otonomi daerah.

Dalam rangka mewujudkan daerah yang mandiri, daerah masing-masing mengatur tentang bagaimana mengelola daerahnya dengan baik, salah satunya mengatur dengan mandiri pemungutan pajak yang di kelola oleh daerah masing-masing, Pendapatan pajak dari wajib pajak tersebut akan di kembalikan kepada wajib pajak itu sendiri dalam rangka sebagai dana pembangunan daerah.

Perkembangan otonomi daerah pada saat ini sangat penting bagi pembangunan daerah masing-masing. Dalam Undang-Undang Nomor 9

---

[2] Noer Fauzi Rachman dan Hasriadi Masalam. Januari 2017. *The Trajectory Of Indigeneity Politics Against Land Dispossession In Indonesia.* Hal. 4. *Sriwijaya Law Review* Volume 1 Edisi 1.

Tahun 2015 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang menjelaskan tentang prinsip dari otonomi daerah tersebut yang diberikan kewenangan seluas-luasnya untuk mengurus dan mengatur daerahnya masing-masing. Baik mangatur pelayanan, peningkatan sumber daya manusia serta peran serta dalam mewujudkan daerahnya sebagai daerah yang mandiri. Salah satu Sumber keuangan daerah berasal dari berbagai sektor pendapatan, diantaranya adalah dari pajak, yang merupakan kewajiban masyarakat sebagai warga negara guna menunjang pembangunan.

Pembayaran pajak itu tidak langsung di rasakan oleh wajib pajak itu sendiri, tetapi oleh masyarakat luas yang merasakannya dari pemungutan pajak. Menurut Rahmat Soemitro bahwa penarikan pajak yang dibayarkan kepada negara dari wajib pajak untuk kepentingan negara itu sendiri yang merupakan suatu perikatan yang timbul dari Undang-Undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban dari warga negara untuk menyetorkan sebagian dari penghasilanya.[3] Rahmat Soemitro mengungkapkan bahwa pajak yang dipunggut harus berdasarkan Undang-Undang untuk menjamin Kepastian Hukum baik bagi wajib pajak maupun penerima pajak dalam hal ini pemerintah, hal ini yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik

---

[3] Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti. 2010. *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*. Hal. 45. Bandung : Fefika Aditama.

Indonesia 1945 pasal 23 A yang berbunyi : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang."

Berdasarkan asas pembagian dan asas kepentingan, pemungutan pajak dilakukan seimbang dengan kemampuannya yaitu seimbang dalam arti dengan penghasilan apa yang di hasilkan oleh wajib pajak masing-masing. Dalam asas *equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi antara wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, wajib pajak harus di kenakan pajak yang sama.[4]

Di dalam bukunya Rochmat Soemitro yang berjudul Dasar-dasar hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, mendefinisikan pajak sebagai berikut : "Pajak adalah iuran rakyat pas Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada medapat balas jasa timbal balik, yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pegeluaran umum"[5]

Pendapat yang dikemukakan oleh Rocmat Soemitro tentang pengertian pajak adalah sebagai iuran dari masyarakat (yang dapat dipaksakan) dan guna untuk memberikan pengeluaran umum yang

---

[4] Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Pajak*. Hal. 21. Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Pertama.

[5] Rocmat Soemitro. 1987. *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Hal. 2. Bandung : Eresco.

berhubungan dengan kepentingan dari Negara. Oleh karena itu pajak itu sendiri mempunyai karakteristik yaitu :

a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang atau peraturan yang mengaturnya.
b. Tidak ada timbal balik keuntungan secara langsung pajak yang sudah dibayarkan oleh wajib pajak.
c. Pemungungutan bisa dilaksanakan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah.
d. Uang yang didapat dari pemungutan hasil pajak akan dipergunakan untuk keperluan negara baik itu pengeluaran rutin atau guna pengeluaran pembangunan.
e. Disamping itu pajak mempunyai fungsi sebagai alat negara untuk menarik dana dari masyarakat untuk di masukan kedalam kas negara (*fungsi budgeter*) dan fungsi mengatur.[6]

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.[7]

---

[6] Y. Sri Pudyatmoko. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*. Hal. 5. Yogyakarta: Penerbit Andi.

[7] Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 1999. *Perpajakan Indonesia*. Hal. 1. Jakarta: Salemba Empat.

Apalagi didalam pelaksanaan otonomi daerah yang merupakan suatu konsekuensi reformasi yang harus dihadapi oleh setiap daerah di Indonesia, terutama Pemerintahan Kabupaten dan/atau Kota sebagai unit pelaksana otonomi daerah, harus dengan cepat mengidentifikasi sektor-sektor potensial sebagai motor penggerak pemerintahan dan pembangunan.

Secara administrasi Pajak berdasarkan lembaga pemungutannya di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah Pajak-Pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan. Sedangkan Pajak Daerah adalah Pajak-Pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik ditingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Segala pengadministrasian yang berkaitan dengan Pajak Pusat, akan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak. Untuk pengadministrasian yang berhubungan dengan Pajak Daerah, akan dilaksanakan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah atau Kantor Pajak Daerah atau Kantor sejenisnya yang dibawahi oleh Pemerintah Daerah setempat.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi

potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).[8]

Dasar hukum pemungutan atas Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dahulu diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Prinsip pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mendasarkan pengertian bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).[9]

---

[8] Marihot Pahala Siahaan. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. Edisi I .Cet. I. Hal. 6. Jakarta : PT. Raja Grafindo.

[9] Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan bagian dari pajak untuk pembangunan negara secara luas. Pembayaran pajak dalam proses jual beli tanah dan bangunan misalnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut sistem *Self Assessment System*. Yang dimaksud dengan *Self Assessment System* adalah dalam pemungutan pajak wajib pajak diberi wewenang untuk mengitung dan membayar sendiri besar pajak yang akan dibayarkan. Ciri dari sitem *Self Assessment System* adalah :

1. Wajib pajak diberi wewenang sendiri untuk menghitung pajak yang akan di bayarkan
2. Dimulai dari melaporkan, menghitung dan menyetorkan pajak yang terhutang wajib pajak harus aktif sendiri.
3. Fiscul tidak ikut campur hanya mengawasi saja.[10]

Sedangkan tujuan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.[11] Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjadikan sumber pajak bertambah dengan beralihnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota/atau Kabupaten.

---

[10] Tunggul Anshari Setia Negara. 2008. *Pengantar Hukum Pajak*. Hal. 58. Malang : Bayumedia Publishing.

[11] Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.* hal. 44.

Masa transisi atau pengalihan ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.[12] Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat. Salah satu Pemerintah Kota/atau Kabupaten yang memungut Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Kota Palembang.

Berdasarkan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah, Kota Palembang sendiri dasar untuk memungut Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.[13] Dikarenakan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan dengan cara *self assessment system*, yaitu dengan sistem perpajakan yang inisiatif untuk

---

[12] Pasal 182 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

[13] *Ibid*. Hal. 59.

memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak,[14] pada pelaksanaanya wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB meskipun pada prakteknya, yang membantu untuk melakukan perhitungan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dalam hal ini berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta peralihan hak yang mempunyai kewajiban pembayaran pajak, kewenangan tersebut sesuai dengan amanat Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bank, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga saling terkait antara satu sama lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

---

[14] Safri Nurmana. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Hal. 110. Jakarta : Obor Indonesia.

Salah satu masalah yang sering kali terjadi yaitu berkaitan dengan pelaksanaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul akibat hibah maupun hibah wasiat. Hibah wasiat merupakan obyek dari Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal ini diatur dalam Pasal 87 ayat (2) huruf c dan d Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Hibah harus memenuhi apa yang diatur pada Pasal 1666 KUHPerdata, yaitu Hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak pada saat pemberi hibah masih hidup, sedangkan Hibah wasiat sebagaimana diatur dalam Pasal 957 KUHPerdata, adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang-barangnya bergerak atau tidak bergerak, atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.[15]

Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah dan hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat

---

[15] R. Subekti, R. Tjitrosudibio. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan.* Hal. 232. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.

dan ditandatanganinya akta, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 90 ayat (1) huruf c dan huruf d Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Seperti diketahui perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi melalui perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah merupakan perbuatan hukum sedangkan hibah wasiat dikelompokkan kepada perolehan hak sebagai akibat adanya peristiwa hukum.

Didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maupun Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan, peralihan hak melalui Hibah dan Hibah Wasiat tersebut diterangkan, terhadap nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk Hibah ditetapkan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan Hibah Wasiat ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Akan tetapi pada penerapannya terdapat beberapa kelemahan yang sering menimbulkan permasalahan di lapangan, terutama untuk pengaturan tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam peralihan hak karena hibah dan hibah wasiat. Kelemahan tersebut adalah tentang terdapatnya pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) perbedaan persepsi terhadap Hibah dan melalui hibah wasiat. Akan tetapi pada penerapannya terdapat

beberapa kelemahan yang sering menimbulkan permasalahan di lapangan, terutama untuk pengaturan tentang pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam peralihan hak karena hibah wasiat. Kelemahan tersebut adalah tentang terdapatnya pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbeda walaupun sama-sama terjadi melalui hibah wasiat.

Dari ketentuan tersebut di atas terlihat adanya pembedaan perhitungan terhadap pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi penerima hibah wasiat. Di mana untuk penerima hibah wasiat yang masih berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, dasar perhitungan pengenaan BPHTBnya yaitu Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebanyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan selain itu ditetapkan Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Dalam prakteknya kemungkinan terjadi hibah wasiat secara bersama antara orang yang masih berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/isteri dengan yang di luar itu, misalnya ayah dan saudara dari pemberi hibah wasiat mendapat hibah wasiat secara bersama atas sebuah harta, kemudian untuk pengenaan BPHTBnya yang manakah nilai NPOPTK yang akan dijadikan acuan dalam

pengenaan BPHTB tersebut, apakah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) atau Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Karena seperti diketahui ayah berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, sedangkan saudara bukan garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat.

Untuk hal seperti ini dalam penerapannya di lapangan sering menjadi masalah, karena baik Undang-Undang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun aturan pelaksanaanya tidak menerangkan secara jelas tentang keadaan sebagaimana yang penulis kemukakan di paragraf sebelumnya, sehingga keadaan ini menyulitkan baik bagi penerima hibah wasiat untuk mendapatkan haknya maupun bagi pegawai pelayanan pajak, karena tidak jelasnya pengaturan tentang permasalahan tersebut.

Selain permasalahan yang sering terjadi di atas masih ditemukan perbedaan persepsi mengenai perhitungan terhadap pengenaan BPHTB bagi penerima hibah dan hibah wasiat. Di mana untuk penerima hibah wasiat yang masih berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, dasar perhitungan pengenaan BPHTBnya yaitu Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Bila hal tersebut terus terjadi maka yang menjadi korban dan dirugikan terhadap

perbedaan dan kesalahan persepsi tersebut adalah masyarakat sebagai Wajib Pajak BPHTB membayar Pajak terhutang tidak seharusnya yang dibayarkan dan menimbulkan ketidakpastian terhadap nilai perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dari latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **"KEPASTIAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang diemukakan di atas maka timbul beberapa masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana Kepastian Pengaturan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Hibah ?
2. Bagaimana Kepastian Pengaturan mengenai hak Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan apabila terjadi Kelebihan Pembayaran Pajak dalam proses Hibah ?
3. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Hibah ?

C. Tujuan Penelitian

Dari apa yang telah diuraikan dalam perumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk menjelaskan Kepastian Pengaturan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Hibah .

2. Untuk menjelaskan Kepastian Pengaturan mengenai hak Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan apabila terjadi Kelebihan Pembayaran Pajak dalam proses Hibah.
3. Untuk menjelaskan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pengaturan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Hibah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan informasi di bidang pengembangan keilmuan perpajakan khususnya dibidang BPHTB kepada masyarakat dan seluruh element maupun instansi yang terkait dalam rangkaian pemungutan BPHTB khususnya melalui Perolehan Hak Melalui Hibah, seperti kapan harus membayar pajak, bagaimana menghitung besar pajak, kepada siapa pajak dibayarkan, apa yang terjadi jika salah perhitungan, apa yang terjadi jika lupa, dan apa yang menjadi hak Wajib Pajak serta sanksi apa yang diterima jika melanggar ketetapan-ketetapan perpajakan.

2. Manfaat Praktis

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat menjadi refrensi maupun penjelasan terhadap masyarakat, Dinas Pendapat Daerah, Pejabat

Pembuat Akta Tanah dan juga Kantor Badan Pertanahan, mengenai kepastian nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Hibah. sehingga memberikan pemahaman dan membangun kesadaran hukum bagi wajib pajak dalam hal melaporkan pajak secara prosedur sehingga didapat kepastian nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

E. Kerangka Teori

1. Teori Nilai Dasar Hukum

Menurut Gustav Radbruch, pencetus 3 (tiga) nilai dasar hukum dari Jerman yang dikemukakannya pada era Perang Dunia II. Mengatakan bahwa hukum yang baik mengandung tujuan hukum berupa :[16]

a. Keadilan Hukum

Di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral, dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Karenanya keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum. Hukum tanpa keadilan adalah sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.

---

[16] Ali Ahmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judisialprudence) Termasuk Interprestasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Hal. 292. Jakarta : Kencana Prenada Grup.

b. Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan meninjau dari sudut sosiologis yaitu hukum berfungsi sebagai alat untuk memberi manfaat atau berdaya guna (utility) bagi masyarakat.

c. Kepastian Hukum

Kepastian meninjau dari sudut yuridis yaitu kepastian hukum itu adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan.

Ketiga nilai dasar tersebut tidak selalu berada dalam hubungan yang harmonis satu sama lain, keadilan bisa bertabrakan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum. Tuntunan kemanfaatan bisa juga bertabrakan dengan keadilan dan kepastian hukum dan seterusnya. Sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk salig bertentangan dan menyebakan adanya ketegangan antara nilai tersebut.[17]

Penggunaan Teori tersebut untuk melihat Udang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang pajak daerah dan retribusi daerah, apakah akan timbul Keadilan hukum, Kemanfaatan hukum, serta Kepastian hukum.

2. Teori Kepastian Nilai

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa

[17] *Ibid.*

kepastian nilai akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Teori kepastian nilai erat kaitannya dengan keadilan karena memberikan suatu bentuk realita yang rasional terhadap keadilan itu sendiri.[18]

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri. Berdasarkan teori kepastian nilai dalam hukum ini, nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[19]

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Maka

---

[18] Fernando M. Manullang. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan*. Hal. 95. Jakarta : Kompas.

[19] Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Hal. 95. Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.

untuk memenuhi keadilan dan unsur kepastian hukum dalam kaitannya dengan permasalahan dalam tesis ini perlu dianalisa tentang kepastian nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Palembang.

3. Teori Kewenangan

Menurut **Philipus M. Hadjon**, dalam tulisannya tentang wewenang mengemukakan bahwa Istilah wewenang disejajarkan dengan istilah "***bevoegdheid***" dalam istilah hukum Belanda. Kedua istilah ini terdapat sedikit perbedaan yang teletak pada karakter hukumnya, yaitu istilah "***bevoegdheid***" digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat, sementara istilah wewenang atau kewenangan selalu digunakan dalam konsep hukum publik.[20]

Selanjutnya menurut H. D Stout, sebagaimana dikonstantir oleh **Ridwan H.R,** menyebutkan bahwa :

"Bevoedheid is een begrip uit bestuurlijke organisatierecht, watkan worden omschreven als het geheel van regels dat betrekking heeft op de verkrijging en uitoefening van bestuurscrechttelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in hetnbestuursrechtelijke rechtsverkeer"

(Wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai

[20]Philipus M. Hadjon. 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia_Introduction to Indonesian Administrative Law.* Hal. 1. Yogyakarta : Gadja Mada University Press.

keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik).

Sebagai konsep hukum publik, wewenang (***bevoegdheid***) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (***rechsmacht***), dimana konsep tersebut diatas, berhubungan pula dalam pembentukan ***besluit*** (keputusan pemerintahan) yang harus didasarkan atas suatu wewenang.[21]

Dengan kata lain, keputusan pemerintahan oleh organ yang berwenang harus didasarkan pada wewenang yang secara jelas telah diatur, dimana wewenang tersebut telah ditetapkan dalam aturan hukum yang terlebih dulu ada. Dalam hal ini keputusan kewenangan terhadap validasi Surat Setoran Pajak Daerah yang dilaporkan oleh Wajib Pajak ada pada pejabat instansi Pemungut Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Pejabat pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Palembang mulai dari Petugas Pelayanan sampai pada pimpinan tertinggi yaitu Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Palembang. Kewenangan tersebut bisa dilaksanakan dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

---

[21] Ridwan HR. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Hal. 101. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

4. Teori Pemungutan Pajak

Teori yang digunakan dalam tesis ini adalah *Self Assessment System,* yaitu Wajib Pajak diberi kewenangan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri Pajak yang terutang,[22] hal ini sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. Kaitannya dengan penelitian tesis ini dalam hal mencapai kepastian nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sistem *Self Assessment* diberlakukan untuk memberikan kepercayaan dan kebebasan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran hukum dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya sesuai Peraturan Perundang-undangan.

Dalam hal pemungutan pajak menggunakan sistem *self assessment* ini harus bersandar pada asas daya pikul dan asas daya beli. Asas daya pikul maksudnya pembebanan pajak itu harus sama beratnya untuk setiap orang sesuai dengan daya pikulnya masing-masing. Sedangkan asas daya beli dimaksudkan bahwa pajak yang dipungut merupakan usaha untuk menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, yang kemudian sebagai balasannya negara akan menyalurkannya kembali dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

---

[22] Yustinus Prastowo. 2009. *Panduan Lengkap Pajak.* Hal. 82. Jakarta : Raih Asa Sukses.

Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan. bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam menjawab permasalahan yang ada, maka dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris (terapan), bermula dari ketentuan hukum positif tertulis (perundang-undangan) yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat. Dalam penelitian hukum normatif dan penelitian hukm empiris (tarapan) selalu terdapat gabungan 2 (dua) tahap kajian. *Tahap Pertama,* kajian mengenai hukum normatif (perundang-undangan) yang berlaku dan *Tahap Kedua* kajian hukum empiris berupa penerapan pada peristiwa hukum *in concreto* guna mencapai tujuan. Oleh karena itu, penelitian hukum ini disebut penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris membutuhkan bahan penelitian kepustakaan dan bahan penelitian lapangan.[23]

Penelitian hukum normatif dan penelitin hukum empiris atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan ditujukan untuk menelaah dan menginterprestsikan hal-hal yang bersifat teoritis

---

[23] Abdulkadir Muhammad. 2004.*Hukum dan Penelitian Hukum.* Hal.53. Bandung : Citra Aditya Bakti

terkait asas-asas, doktrin-doktrin, dan norma hukum yang berkaitan dengan Kepastian Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan ditunjang data empiris berupa wawancara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak-pihak yang terkait lainnya.

2. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. **Pendekatan Perundang-Undangan**

Suatu penelitian hukum normatif wajib menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, karena untuk menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum[24] atas pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui Hibah.

b. Pendekatan Konseptual

Digunakan untuk memahami pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum berkaitan dengan pelaksanaan Terhadap Kepastian Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui Hibah

[24] Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Hal.133. Jakarta: Prenadamedia Group.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. Pendekatan Filsafat Hukum

Digunakan untuk menyelami isu hukum dalam konsep mengenai ajaran hukum dari segi filosofis,[25] atas pelaksanaan pemungutan BPHTB melalui Hibah agar didapati pemahaman yang lebih mendalam mengenai efek hukum dan efek sosial yang timbul di masyarakat sebagai Wajib Pajak BPHTB.

d. Pendekatan Sejarah Hukum

Pendekatan sejarah hukum dilakukan dengan mempelajari latar belakang dan perkembangan aturan hukum dari isu yang dibahas. Pendekatan sejarah diperlukan karena telah terjadi beberapa kali perubahan Undang-Undang perpajakan khususnya mengenai BPHTB.

e. Pendekatan yang mengandung unsur sosiologi hukum

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, digunakan pendekatan sosiologi hukum, yang memahami hukum sebagai pola perilaku sosial yang terlembagakan, eksis, sebagai variabel empiris, yang

---

[25] Dian Puji n. Simatupang. 2010. *Bahan Perkuliahan Metode Penelitian dan Penelusuran Literatur Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok*. Hal.9.

berorientasi pada simbolik interaksional.[26] Pendekatan sosiologi merupakan pendekatan yang dilakukan secara langsung melalui wawancara di lapangan kepada pihak yang berkompeten. Pendekatan sosiologi mempunyai kegunaan dalam mengkaji *reasoning* (penalaran) tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum mengenai Kepastian Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

3. Sumber Bahan Penelitian

Dalam penelitian ini akan digunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut :

a. Bahan Penelitian Kepustakaan

Bahan Penelitian Kepustakaan merupakan bahan penelitian hukum yang diperoleh melalui bahan pustaka, adapun bahan penelitian hukum dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat, terdiri dari Norma atau kaedah dasar, Peraturan

[26] Soerjono Soekanto. 1989. *Pengantar Penelitian Hukum.* Hal. 97. Jakarta : Universitas Indonesia.

Dasar, Peraturan Perundang-undangan, serta Yurisprudensi.[27] Bahan hukum primer yang dimaksud adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
6. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan.
7. Perundang-undangan lain yang terkait.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku teks ilmiah yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (Hans Kelsen), hasil-hasil penelitian, dan ketentuan lain yang memiliki keterkaitan

[27] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Log.Cit.* Hal. 29.

secara langsung dengan objek kajian penelitian.[28] Juga dapat berupa jurnal ilmu hukum, laporan penelitian ilmu hukum, artikel ilmiah hukum dan sebagainya yang ada relevansi dengan tema penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petujuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti surat kabar, majalah atau jurnal, Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia dan sumber-sumber hukum lainnya yang terkait.

b. Bahan Penelitian Lapangan

Bahan Penelitian Lapangan merupakan data primer yang diperoleh dari studi lapangan, yaitu dengan melakukan wawancara. Wawancara dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Palembang dan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Palembang.

4. Teknik Pengumpulan bahan Penelitian

Data yang diperlukan dalam penulisan penelitian ini ditempuh dengan studi kepustakaan dan studi lapangan :

1. Studi kepustakaan diperoleh dengan melakukan prosedur pengumpulan bahan penelitian yang dilakukan, baik bahan-

---

[28] Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum.* Hal. 52. Jakarta : UI-Press.

bahan penelitian primer, sekunder dan tersier (berbagai legislasi dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti) didapat dan dikumpulkan dari perpustakaan, kemudian selanjutnya bahan-bahan tersebut dikelompokan berdasarakan pokok permasalahan pada penelitian.

2. Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer atau data pendukung yang dilakukan penelitian di lapangan *(field research),* dengan mengumpulkan literatur maupun data-data baik melalui observasi maupun data-data lapangan melalui wawacara dengan beberapa informan yang dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.[29]

Dengan menerapkan teknik sampling, yaitu teknik *sampling non probabilitas* adalah suatu teknik pengambilan sampling dimana setiap manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih jadi sampel, hanya saja jumlah subjek atau orang-orang yang akan diteliti telah ditentukan terlebih dahulu.[30] Dari teknik *sampling non probabilitas* maka cara pengambilan sample ini dengan

---

[29] Bambang Waluyo. 2008. *Penelitian Hukum dalam Praktek.* Hal. 57. Jakarta : Sinar Grafika.

[30] Amirudin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum.* Hal. 103. Jakarta : Rajawali Pers.

menggunakan *purposive sampling* yang artinya pemilihan sekelompok subjek atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.[31]

Dengan *purposive sampling* maka cara untuk mendapatkan informasi dari responden yang akan dituju melalui penarikan wawancara yang bertujuan untuk mendalami permasalahan yang menjadi objek penelitian yang diperoleh langsung dari informan Pejabat Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Palembang, serta beberapa wajib pajak BPHTB di Kota Palembang dan yang terkait dalam penulisan tesis.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

1. Teknik pengolahan penelitian bahan kepustakaan adalah bahan-bahan hukum yang telah didapat yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dikelolah dengan cara membaca, menelaah serta menganalisa buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen yang berhubungan dengan penulisan penelitian ini.[32] Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh

[31] Amirudin dan Zainal Asiki. *Ibid.* Hal. 106.
[32]Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Log.Cit.* Hal.163.

pemahaman yang tepat mengenai Kepastian Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2. Bahan penelitian yang diperoleh dari studi lapangan berupa wawancara, dimana dalam penelitian ini bahan hukum atau informasi yang sudah dikumpulkan melalui proses tanya jawab lisan dicatat atau direkam. Jenis wawancara ini adalah wawancara yang menggunakan seperangkat pernyataan baku. Urutan pertanyaan, kata-katanya, dan cara penyajian sama untuk setiap responden.[33]

Hasil wawancara berupa catatan atau rekaman tersebut mula-mula dibuat transkripsinya selanjutnya pengolahan bahan penelitian dengan cara penafsiran hukum terhadap bahan-bahan hukum mengenai permasalahan yang menjadi objek penelitian. Selanjutnya bahan hukum yang di dapat diolah dengan cara mengkalifikasi atau mengelompokkan bahan-nahan melalui proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan, manata dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut.

---

[33] Lexy. J. Moleong. 2011. *Metedologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi.* Hal. 188. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Teknik analisis penelitian dilakukan dengan penafsiran hukum terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, yaitu : [34]

a. Penafsiran Otentik

Penafsiran Otentik adalah penafsiran yang didapat dari pembentuk Undang-Undang.

b. Penafsiran Gramatikal

Penafsiran gramatikal adalah penafsiran Undang-Undang menurut arti perkataan hal ini memberikan pengertian bahwa terhadap hubungan yang erat antara bahasa yang digunakan sebagai satu-satunya alat yang digunakan pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendak sesuai dengan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum.[35]

c. Penafsiran Teleologis

Dapat dilihat dari sejarah dan dapat dilihat pula dari sifat hubungan yang memerlukan pengaturan. Undang-Undang ingin menjadi pengaturan yang bermanfaat atau kehidupan bersama. Jadi dalam menafsirkannya harus memperhatikan pertanyaan bagaimana Undang-Undang yang bersangkutan berusaha mencapai tujuan dan untuk itu memperhatikan

---

[34] Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum.* Hal. 100. Bandung : Alumni.

[35] Mochtar Kusumaatmadja. *Ibid.* Hal. 100.

kehidupan masyarakat. Penafsiran ini disebut juga penafsiran sosiologis.[36]

d. Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara memperhatikan apakah ada hubungn antara pasal yang satu dengan pasal lainnya dalam peraturan perundang-undangan.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan terhadap bahan penelitian mempergunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif-induktif untuk memperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang ada pada tesis ini. Metode penarikan kesimpulan secara *deduktif* adalah penarikan kesimpulan yang bertolak dari proposisi pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.[37] Dan metode penarikan kesimpulan secara induktif adalah suatu pembahasan yang dimulai dari fakta yang ada bersifat khusus dan konkrit kemudian menuju kepada generalisasi yang bersifat umum.[38]

---

[36] Sudikno Mertokusumo dan A.Pitlo. 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum.* Hal. 65. Yokyakarta : PT. Citra Aditya Bakti.

[37] Bambang Sunggono. 2011. *Metodelogi Penelitian Hukum.* Hal. 120. Jakarta : Rajawali Press.

[38] *Ibid.*

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

A.T., Salamun, *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*, cet, 2 Jakarta : Bina Rena Pariwara, 1991, hal.233.

Ali Ahmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judisialprudence) Termasuk Interprestasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Hal. 292. Jakarta : Kencana Prenada Grup.

_____. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Hal. 95. Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.

Amirudin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum.* Hal. 103. Jakarta : Rajawali Pers.

Atmadja, I Dewa Gede. 2013. *Filsafat Hukum*. Hal. 81. Malang : Setara Press.

Bohari. 2002. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 23.

Brotodiharjo, R. Santoso. 1995. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak.* hal 35-36. Bandung : PT. Eresco.

Hadjon, Philipus M. 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia Introduction to Indonesian Administrative Law*, Hal. 1. Yogyakarta : Gadja Mada University Press.

HR, Ridwan. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Hal. 101. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Judisseno, Rimsky K. 2002. *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjuan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, hal 9. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

Kaho, Josef Riwu. 2005. *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 144.

Kelsen, Hans. 2007. *Teori Umum Hukum dan Negara, Alih Bahasa Soemardi*. Hal. 15. Jakarta : Bee Media Indonesia.

Kie, Tan Thong. 2000. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku II. Cetakan Kedua*. hlm. 133. Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve.

Kusumaatmadja, Mochtar. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum.* Hal. 100. Bandung : Alumni.

_____ dan B. Arief Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. hlm. 52-53. Bandung : Alumni.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Hal.133. Jakarta: Prenadamedia Group.

Manullang, Fernando M. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan*. Hal. 95. Jakarta : Kompas.

Mardiasmo. 2008. Perpajakan edisi Revisi 2008. Yogyakarta : C.V Andi offset, hlm, 343.

_____. 2005. *Perpajakan (edisi revisi)*. hal 3. Yogyakarta : Andi Offset.

_____. 2001. *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, hal. 272. Yogyakarta : Andi Offset.

Mertokusumo, Sudikno dan A.Pitlo. 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum.* Hal. 65. Yokyakarta : PT. Citra Aditya Bakti.

Miyasto. 1993. *Seri Keadilan Fiskal dan Moneter Nomor 10. Filosofi PBB dalam Konteks Keadilan dan Pembiayaan Pembangunan*, Pengkajian Perpajakan dan Keuangan. Hlm. 25. Jakarta : PT. Bina Pariwara. Moleong, Lexy. J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi.* Hal. 188. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum.* Hal. 53. Bandung : Citra Aditya Bakti

Negara, Tunggul Anshari Setia. 2008. *Pengantar Hukum Pajak*. Hal. 58. Malang : Bayumedia Publishing.

Nurmana, Safri. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Hal. 110. Jakarta : Obor Indonesia.

Pandiangan, Liberty. 2007. *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan, berdasarkan UU Terbaru*. hal.7. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

Perwadarminta, W.J.S. 1989. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Cet. Ke XI*. Hal. 16. Jakarta : Balai Pustaka.

Prastowo, Yustinus. 2009. *Panduan Lengkap Pajak.* Hal. 82. Jakarta : Raih Asa Sukses.

Pudyatmoko, Y. Sri. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*. Hal. 5. Yogyakarta : Penerbit Andi.

Rachman, Noer Fauzi dan Hasriadi Masalam. Januari 2017. *The Trajectory Of Indigeneity Politics Against Land Dispossession In Indonesia.* Hal. 4. *Sriwijaya Law Review* Volume 1 Edisi 1.

Resmi, Siti. 2004. *Perpajakan Teori dan Kasus,* hal.2. Jakarta : Salemba Empat.

Rusjdi, Muhammad. 2005. *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*. hal. 127. Jakarta : PT. Indeks.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan.* Hal. 232. Jakarta : PT. Pradnya Paramita

Saleh, K. Wantjik. 1977 *Hak Anda Atas Tanah*, hal, 15. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Siahaan, Marihot Pahala, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I .Cet. I, Hal. 6. Jakarta : PT. Raja Grafindo.

Simatupang, Dian Puji n.. 2010. *Bahan Perkuliahan Metode Penelitian dan Penelusuran Literatur Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok*. Hal.9.

Soekanto, Soerjono. 1989. *Pengantar Penelitian Hukum.* Hal. 97. Jakarta : Universitas Indonesia.

_____ dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif*. hlm 29. Jakarta : Rajawali Press.

_____. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum.* Hal. 52. Jakarta : UI-Press.

Soemitro, Rahmat dan Dewi Kania Sugiharti. 2010. *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*. Hal. 45. Bandung : Fefika Aditama.

_____. 1987. *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Hal. 2. Bandung : Eresco.

_____. 1977. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Bandung : PT. Eresco, hlm. 22.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan.* Hal. 232. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.

Sudarsono. 1995. *Pengantar Ilmu Hukum.* Hal. 49-50. Jakarta : Rineka Cipta.

Sukandarrumidi. 2006. *Metodologi Penelitian.* Hal. 89. Yogyakarta : Pers UGM.

Sumardjono, Maria S.W. 2002. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi.* hlm. 121-122. Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara.

Sunggono, Bambang. 2011. *Metodelogi Penelitian Hukum.* Hal. 120. Jakarta : Rajawali Press.

Supriyanto, Heru. 2010. *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai.* hlm. 111. Jakarta : PT. Indeks.

Sutedi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Hal, 107. Bogor: Ghalia Indonesia.

_____. 2011. *Hukum Pajak*. Hal. 21. Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Pertama.

Tutik, Titik Triwulan. 2006. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia. Cetakan Pertama*. hlm. 299.Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 1999. *Perpajakan Indonesia*. Hal. 1. Jakarta : Salemba Empat.

Waluyo, Bambang. 2008. *Penelitian Hukum dalam Praktek.* Hal. 57. Jakarta : Sinar Grafika.

Yamin, Muhammad dan Abd. Rahim. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. hlm. 277. Bandung : Mandar Maju.

b. Peraturan Perundang-undangan

Alenia kedua Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Penjelasan Pasal 42 ayat (2).

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Atep Adya Barata, *BPHTB Menghitung Obyek dan Cara Mengajukan Keberatan Pajak*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2003, Hal.3.

c. Internet

Wahyudi, Eddi. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Online*, (https://eddiwahyudi.com, diakses pada tanggal 28 April 2018).

Wahyudi, Eddi. Perspektif Pajak Sebagai Sarana Pendukung Pembangunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Online*, (https://eddiwahyudi.com, diakses pada tanggal 26 April 2018).

Depkeu. 2010. Laporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Online* (http://www.djpk.depkeu.go.id, diakses pada tanggal 28 Januari 2017).

Direktorat Jenderal Pajak. 2011. *Online*, (http://www.ditjenpajak.go.id/baru/ diakses pada tanggal 28 April 2018).

Deviana Yuanitasari. 2017. The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contrac For indonesian Consumers. Sriwijaya Law Review.