

**PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN KEBUMEN**

TESIS



Disusun Oleh:

NAMA MAHASISWA : EKACATRA HERY JATMIKO, S.H.

NIM : 22921058

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

TESIS

**PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN KEBUMEN**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Ekacatra Hery Jatmiko, S.H.

Nomor Pokok Mahasiswa : 22921058

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Pengujian Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing



Dr. Pandam Nurwulan. S.H., M.H.

Yogyakarta,

27 Mei 2025

**Mengetahui
Ketua Program Studi Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN



PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN KEBUMEN

Oleh :

Nama Mahasiswa : Ekacatra Hery Jatmiko, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 22921058

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam ujian
Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister
dan dinyatakan LULUS pada hari Senin tanggal 7 Juli 2025

Pembimbing

Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H

Yogyakarta, 14 Juli 2025

Anggota Penguji 1

Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum.

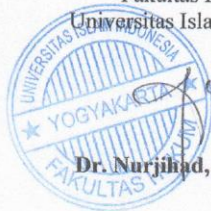
Yogyakarta, 23 Juli 2025

Anggota Penguji 2

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 24 Juli 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : EKACATRA HERY JATMIKO

No Mahasiswa : 22921058

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan Judul

**“PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KEBUMEN”**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penulisannya tunduk dan patuh pada kaidah-kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya tulis ilmiah (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik sanksi administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya didepan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dengan sadar tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 23 Juni 2025

Yang Membuat Pernyataan



EKACATRA HERY JATMIKO, S.H.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Ekacatra Hery Jatmiko
2. Tempat Lahir : Kebumen
3. Tanggal Lahir : 18 April 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Alamat Terakhir : Jl. Betlehem No.5, Joho, Condongcatur, Kec. Depok,
Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
6. Alamat Asal : Gang Nanas No. 1156 rt05/rw07, Kel. Wonokriyo,
Kec. Gombong, Kab. Kebumen, Provinsi Jawa Tengah
7. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Setiyanto, S.H., M.Kn. (ALM)
Pekerjaan : -
Alamat : -
 - b. Nama Ibu : Hendra Dwi Hartini
Pekerjaan : Ibu rumah tangga
Alamat : Gang Nanas No. 1156 rt05/rw07, Kel. Wonokriyo,
Kec. Gombong, Kab. Kebumen, Provinsi Jawa Tengah
8. Riwayat Pendidikan
 - SD : SD Negeri 2 Gombong
 - SMP : SMP Muhammadiyah Gombong
 - SMA : SMA Muhammadiyah Gombong
 - S1 : Universitas Janabadra

Yogyakarta, 24 Juni 2025

Yang bersangkutan



(EKACATRA HERY JATMIKO, S.H)

NIM. 22921058

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

” Menuntut ilmu adalah kewajiban setiap muslim ”

*”Semua ini bukan semata karena kemampuan, tetapi karena pertolongan dari
Allah SWT”*

”Tesis ini bukan akhir dari perjuangan, tapi awal dari pengabdian”

”Ketika ilmu digabungkan dengan iman, lahirlah kemuliaan”

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan tesis ini kepada

Papa dan Mama dan Adik tercinta

Saudara dan Sahabat tersayang

Almamater Magister Kemotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR



Rasa syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia yang telah diberikan kepada hambanya, Tuhan semesta alam, Maha Adil dan Maha Bijaksana. Salawat dan Salam juga penulis haturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, Nabi akhir zaman yang membawa misi kedamaian yang menyebar syari'at islam kepada seluruh ummat manusia didunia. Begitu pula salam sejahtera semoga selalu tercurah untuk keluarganya, para sahabat dan ummatnya yang mengikuti ajaran dan petunjuknya sampai datang hari kiamat. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul **“PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KEBUMEN”**, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang strata dua (S2) dalam Program Megister Kenatoriatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Tesis ini saya persembahkan untuk almarhum ayahanda tercinta Setiyanto, yang telah memberikan cinta, kasih sayang, dan dukungan tak terhingga dalam hidup saya. Kepergian ayah meninggalkan duka yang mendalam, namun semangat dan dorongan beliau selalu menjadi motivasi bagi saya untuk terus belajar dan berkarya. Terima kasih atas segala pengorbanan dan bimbingan ayah. Semoga amal ibadah ayah diterima di sisi Allah SWT, dan ayah tenang di alam sana.

Dalam kesempatan kali ini, penulis menyadari bahwa penyelesaian penelitian ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan penelitian ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dengan tulus kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang berkenan memberikan arahan dan bimbingan, serta saran-saran kepada peneliti dalam menyusun penelitian disela-sela kesibukan beliau.
5. Bapak Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum. selaku penguji I dan Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum. selaku penguji II, yang telah memberikan masukan, saran, dan arahan sehingga terbuatlah Tesis yang baik ini.
6. Segenap jajaran Dosen Program Studi Kenotoriatan Program Megister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah banyak membagikan ilmunya kepada penulis selama masa perkuliahan
7. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Studi Kenotoriatan Program Megister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah membantu kemudahan untuk segala urusan penulis selama mengikuti perkuliahan.
8. Bapak Agus Fendi, selaku wakil BPKPD Kabupaten Kebumen, yang telah bersedia memberikan informasi atau data-data terkait penelitian tesis yang sedang diteliti ini.
9. Bapak Darmono, S.H., Bapak Adimas Wahyu Widayat, S.H., M.Kn., Ibu Rima Astuti Sembiring Milala, S.H., M.Kn. yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi atau data-data terkait penelitian dalam tesis ini.
10. Ayahanda Alm Setiyanto dan Ibunda Hendra Dwi Hartini, tak lupa pula adik tecinta Kayla Salma Audinia yang tiada henti memberikan perhatian, dukungan, doa, dan semangat sehingga penulis bisa berada di titik sekarang ini. Sungguh untuk setiap cinta dan doa-doa yang dilangitkan, semoga Allah membalasnya dengan surga yang *khalidina fiha abada*;

11. Keluarga besar Notaris Adimas Wahyu Widayat, S.H., M.Kn., serta Keluarga besar Notaris Nayudi, S.H., M.Kn. yang telah memberikan doa dan semangat kepada peneliti untuk kemudahan selama penelitian hingga selesainya penelitian ini.
12. Seluruh sahabat dan teman-teman saya yang sudah memberi semangat dan mendoakan dalam penyelesaian penelitian ini.

Kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan tesis ini, baik yang telah disebutkan maupun yang belum dapat disebutkan satu persatu, semoga jasa dan amal baik yang telah diberikan bernilai ibadah serta mendapatkan balasan dan limpahan rahmat dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu saran, kritik, dan masukan sangat berarti untuk perbaikan karya ilmiah di masa mendatang. Akhir kata, penulis hanya dapat memohon kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis pribadi dan pembaca seraya menjadi salah satu bentuk kontribusi akademik sebagai bahan referensi di bidang hukum kenotoriatan serta spirit dalam penulisan tesis ini dapat diambil hikmahnya sebagai batu loncatan kedepannya.

Yogyakarta, 24 Juni 2025

Penulis



Ekacatra Hery Jatmiko, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
CURRICULUM VITAE.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRACT	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	9
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan	26
BAB II	27
GAMBARAN UMUM TENTANG BPHTB DAN PPAT SERTA BPKPD	27
A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	27
1. Pengertian Pajak dan Dasar Hukum Pajak.	27

2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Saat Terhutangnya	30
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT	38
C. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah dan Kewenangannya dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak	41
BAB III.....	45
PENERAPAN BPHTB ATAS JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN KENDALANYA DI KEBUMEN	45
A. Analisis penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen terhadap proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.	45
B. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen	62
BAB IV	69
PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran-saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71
A. Buku/Literatur	71
B. Disertasi/Tesis	73
C. Peraturan Perundang-undangan	74
D. Lain-lain	75

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Orisinalitas Penelitian	9
--	---

ABSTRACT

Land and houses are basic human needs whose fulfillment is often done through sale and purchase transactions. The transfer of land and building rights must be done in writing through the deed of a Land Deed Official (PPAT) and registered at the land office to ensure legal certainty. The issues that are the focus of this thesis are firstly the application of BPHTB in the sale and purchase of land rights in Kebumen. Second, the obstacles in collecting BPHTB in Kebumen. The method used in this thesis is normative research, with statutory and conceptual approaches and cases. The legal materials used are primary and secondary legal materials, which are collected by literature study and source interviews. Furthermore, the legal materials were analyzed qualitatively. The results showed that first, BPHTB collection in Kebumen Regency uses a self-assessment system, where taxpayers calculate their own taxes based on the transaction value. In practice, BPKPD uses market prices as the basis for imposition, which is contrary to Perda No. 11 of 2023. Second, the implementation of BPHTB collection in Kebumen Regency experiences obstacles from taxpayers, such as low awareness, lack of knowledge, administrative errors, and file completeness. From the BPKPD side, obstacles include lack of human resources, limited services and technology, and lack of socialization. Suggestions that can be given by the researcher are first, the local government needs to be more efficient in collecting BPHTB.

Keywords: *BPHTB, Kebumen Regency, local government, local tax, sale and purchase, self-assessment system, transaction value, transfer of rights, PPAT.*

ABSTRAK

Tanah dan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang pemenuhannya sering dilakukan melalui transaksi jual beli. Peralihan hak atas tanah dan bangunan wajib dilakukan secara tertulis melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan di kantor pertanahan untuk menjamin kepastian hukum. Masalah yang menjadi fokus dari tesis ini adalah *pertama* mengenai penerapan BPHTB dalam jual beli hak atas tanah di Kebumen. *Kedua* mengenai kendala dalam pemungutan BPHTB di Kebumen. Metode yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual serta kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, yang dikumpulkan dengan studi pustaka dan wawancara narasumber. Selanjutnya bahan hukum dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama* Pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen menggunakan sistem self assessment, di mana wajib pajak menghitung sendiri pajaknya berdasarkan nilai transaksi. Praktikanya, BPKPD menggunakan harga pasar sebagai dasar pengenaan, yang bertentangan dengan Perda Nomor 11 Tahun 2023. *Kedua* Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen mengalami kendala dari wajib pajak, seperti rendahnya kesadaran, kurangnya pengetahuan, kesalahan administrasi, dan kelengkapan berkas. Dari pihak BPKPD, hambatan meliputi kekurangan SDM, terbatasnya layanan dan teknologi, serta minimnya sosialisasi. Saran yang dapat diberikan peneliti adalah *pertama* Pemerintah Daerah perlu menyederhanakan sistem perpajakan guna memudahkan wajib pajak dalam membayar BPHTB. *Kedua* kerja sama antara Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan, dan PPAT untuk memperlancar proses pemungutan BPHTB. *ketiga* Sosialisasi kepada wajib pajak harus ditingkatkan agar kesadaran dan kepatuhan dalam membayar pajak meningkat.

Kata-kata kunci: BPHTB, jual beli, Kabupaten Kebumen, nilai transaksi, peralihan hak, Pemerintah Daerah, pajak daerah, PPAT, sistem self-assessment.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan rumah adalah kebutuhan dasar manusia hidup di dunia. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dan tanah, manusia memperolehnya dengan beberapa cara, salah satunya melalui transaksi jual beli. Kegiatan transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah semakin sering dilakukan saat ini. Peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya, hal ini dimaksudkan untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan. Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Hak atas tanah dan bangunan dengan demikian secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.¹

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur jenis-jenis hak atas tanah, yaitu :²

1. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hal. 7

² Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian.

4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan perjanjian, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat bagian bersama benda bersama, tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
6. Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah kewajiban untuk membayar pajak terhadap perolehan hak atas tanah tersebut.³ Salah satu obyek pajak adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan.

³ <https://www.pajak.com/pajak/pengertian-objek-tarif-dan-syarat-pembayaran-bphtb/> di akses pada tanggal 05 November 2024.

Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) setelah amandemen keempat dicantumkan dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia, yang berbunyi :

Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang. Pasal 23A UUD 1945 tersebut menegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan pajak (termasuk bea dan cukai) untuk keperluan negara hanya boleh terjadi berdasarkan Undang-Undang.⁴ Pajak tidak memberikan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk.

Selanjutnya, pasal 1 angka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang, Perubahan keempat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan mengatur bahwa : “Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial.⁵ 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"

Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.

Berdasarkan pasal 1 angka 37 Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah

⁴ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, ed. revisi, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal.31.

⁵ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hal.1.

Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.⁶ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dengan demikian objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.⁷ Keberadaan BPTHB dikenakan kepada pribadi atau badan karena perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebelum dikeluarkan pemungutan BPHTB menjadi kewenangan pemerintah pusat, namun setelah diterbitkannya undang-undang tersebut BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Kewenangan daerah dalam hal fiskal tersebut diwujudkan oleh daerah dengan memungut salah satu potensi pendapatan daerah yaitu berasal dari pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-undang tersebut mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Pajak Bea Perolehan Hal atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adanya desentralisasi fiskal memungkinkan masing-masing daerah menentukan sumber-sumber penerimaan bagi daerahnya, sesuai dengan potensinya masing-masing.⁸

Menurut Hapendi Harahap⁹ dalam sidang lanjutan pengujian Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 7, dan Pasal 49 huruf a, huruf b, dan huruf c Undang-Undang Nomor 1

⁶ Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia – Mekanisme dan Penghitungan*, Ed. 1, Andi Offset, Yogyakarta, 2005, hal. 112.

⁷ Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Ibid*, hal. 113.

⁸ Ismail, Tjip, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Penerbit Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, Jakarta, 2005, hal. 12

⁹ <https://www.mkri.id/index.php/index.php?page=web.Berita&id=19948#:~:text=>

Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) pada Sidang Perkara Nomor 117/PUU-XXI/2023 yang diajukan Budi Wibowo Halim, sejarah hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah ada sejak tahun 1924 kemudian pada tahun 1997 lahir Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang menyatakan BPHTB adalah pajak yang dikenakan terhadap perolehan atas tanah dan bangunan sebesar 5% dengan lingkungannya berupa peristiwa hukum diperoleh dari hak atas tanah/bangunan oleh pribadi. Dalam hal ini, pajak dari BPHTB yang terutang, baik yang diperoleh karena jual beli, tukar menukar, maupun hibah bermakna sejak dibuat dan ditandatangani oleh wajib pajak di hadapan PPAT. Apabila wajib pajak tidak melunasi pembayaran, maka dikenakan denda atau bunga.

Pada tahun 2000, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini diubah menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, yang pada intinya tidak mempengaruhi prinsip pengenaan pajak yang diatur pada norma hukum sebelumnya. Barulah pada ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009¹⁰ tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku ini membawa perubahan dalam pemungutan BPHTB, semula kewenangan pajak bagi pemerintah pusat menjadi wewenang dari pemerintah kabupaten/kota. Sesuai perkembangan keadaan dan pelaksanaan desentralisasi fiskal, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 kemudian disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Konsekuensi dari diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022, membuat setiap pemerintah kabupaten/kota yang ingin memungut BPHTB harus menetapkan peraturan daerah terlebih dahulu tentangnya. Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam melaksanakan ketentuan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, jenis pajak Daerah dan retribusi Daerah telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen

¹⁰ Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, pajak daerah dan retribusi daerah.

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menjadi landasan hukum dalam pemungutan Pajak Daerah dan retribusi Daerah Kabupaten Kebumen

Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen telah berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yaitu wajib pajak agar mereka lebih mudah dan memperoleh pelayanan lebih cepat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak.

Berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009¹¹, yang melibatkan PPAT yang bukan pejabat pajak dalam proses pemungutan BPHTB, justru menambah tugas dan kewajiban PPAT karena harus memeriksa apakah pembayaran BPHTB terhadap jual beli yang akan ditandatangani telah lunas atau belum. PPAT hanya dapat menandatangani akta setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Di Indonesia, pemungutan pajak salah satunya BPHTB dilakukan dengan menerapkan *self assessmentsystem*, dimana wajib pajak atau pengusaha kena pajak diberi kepercayaan untuk melakukan kewajiban pajaknya dengan menghitung sendiri dasar pengenaan pajak, menghitung sendiri pajak yang terutang, menghitung sendiri pembayaran pajak baik yang dibayar sendiri maupun yang dibayar melalui pemotongan atau pemungutan oleh orang lain, membayar sendiri jumlah pajak yang terutang yang dimaksud dan melaporkan sendiri perhitungan tersebut dengan mengisi Surat Pemberitahuan dan menyampaikan ke kantor Direktorat Jenderal Pajak tempat wajib Pajak terdaftar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.¹²

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 (SSPD BPHTB). Penghitungan sendiri besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak

¹¹ Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009, pajak daerah dan retribusi daerah.

¹² R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003), hal. 26.

menggunakan cara *self assessment system* yaitu sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.¹³

Penghitungan pajak oleh wajib pajak secara mandiri tidak serta merta disetujui oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen . Dalam prakteknya penentuan nilai harga jual beli atas tanah dan bangunan saat ini di Kabupaten Kebumen ditentukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen. Hal ini tentu saja melanggar asas kebebasan berkontrak oleh para pihak dalam transaksi jual beli yang dilaksanakan.

Pembayaran BPHTB dalam pelaksanaannya oleh wajib pajak memerlukan verifikasi dan validasi oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen yang merupakan kepanjangan tangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen. Verifikasi dan validasi merupakan prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB terkait kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB oleh DPPKAD ini dalam prakteknya menimbulkan masalah sendiri, terutama bagi wajib pajak dan PPAT selaku pihak yang mendaftarkan BPHTB. Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi tersebut antara lain ketidaksesuaian harga transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dengan harga pasar yang ditentukan oleh BPKPD.

Pasal 45 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen menyatakan bahwa nilai perolehan objek pajak sebagai dasar pengenaan BPHTB untuk jual beli adalah harga transaksi. Namun dalam prakteknya terdapat ketidaksesuaian antara aturan tersebut dengan pelaksanaan pemungutannya oleh BPKPD. BPKPD menerapkan harga pasar untuk setiap transaksi jual beli yang dilaksanakan di Kabupaten Kebumen. Hal ini tentu saja melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tersebut.

¹³ Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 110.

Ketidaksesuaian penerapan harga transaksi jual beli ini dapat memperlambat proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap proses jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap proses jual beli tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan di atas diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu bahan dalam membuat kebijakan di dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) khususnya dan pelayanan masyarakat pada umumnya.

2. Manfaat praktis diharapkan hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi terutama dalam menyelesaikan persoalan lain yang sejenis terutama bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan penelaahan terhadap hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan kajian penelitian ini yang sekaligus untuk menjelaskan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya serta menjadikan penelitian sebelumnya sebagai *resource* dalam penelitian ini untuk melahirkan gagasan baru yang belum pernah diteliti sebelumnya. Dari hasil penelitian berbagai sumber, penelitian-penelitian yang terkait langsung dengan rancangan penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 1. 1 Orisinalitas Penelitian

Nomor	Nama	Perbandingan
1.	Endang Sulistyawandhari ¹⁴	<p>Judul penelitian : “Kewenangan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Dalam Penentuan Nilai Jual Atas Tanah Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”.</p> <p>Rumusan masalah : Kewenangan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah berlakunya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>Hasil penelitian : Kewenangan DPPKAD dalam penentuan Nilai Transaksi Jual Beli tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Semarang belum terlaksana dengan baik, terbukti karena belum menentukan aturan mengenai Zona Nilai Tanah (ZNT) di dalam Peraturan Daerahnya. Pelaksanaan Penentuan Nilai Transaksi Jual beli tanah Sebagai Dasar Penetapan BPHTB di Kota Semarang berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang</p>

¹⁴ Endang Sulistyawandhari, “Kewenangan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Dalam Penentuan Nilai Jual Beli Atas Tanah Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, Tesis Universitas Dipenogoro, Semarang, 2014

		<p>Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Masih terjadi Kekaburan Norma, Karena Dalam Penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang masih berbeda-beda di tiap Wilayahnya.</p> <p>Perbandingan penelitian : Penelitian oleh Endang Sulistyawandhari mengkaji tentang kewenangan yang dimiliki oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sedangkan pada penelitian ini secara khusus mengkaji dasar penentuan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap proses jual beli tanah dan bangunan.</p>
2.	Adimas Wahyu Widayat ¹⁵	<p>Judul Penelitian : “Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”.</p> <p>Rumusan masalah : Pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen serta analisis kepastian hukum akta jual beli yang di buat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB.</p> <p>Hasil penelitian : Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilaksanakan dengan sistem <i>self assessment</i> yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kabupaten Kebumen. Proses verifikasi terhadap penerimaan BPHTB oleh DPKAD seringkali menimbulkan masalah bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, karena dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini DPKAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli.</p> <p>Perbandingan Penelitian : Penelitian oleh Adimas Wahyu Widayat mengedepankan pelaksanaan pungutan BPHTB serta kepastian hukum akta jual beli berkaitan dengan adanya</p>

¹⁵ Adimas Wahyu Widayat, "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen", Tesis Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016.

		kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB sedangkan penelitian ini mengedepankan penentuan nilai transaksi oleh Dispenda berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah.
3.	Koko Sandro Okto Maulana ¹⁶	<p>Judul Penelitian : “Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”.</p> <p>Rumusan masalah : Kebijakan Pemda Kota Tegal terhadap pembebanan kewajiban validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada Notaris/PPAT, tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan implementasinya terhadap proses peralihan hak atas tanah serta ketentuan agar validasi pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dilakukan tanpa menghambat proses pendaftaran tanah.</p> <p>Hasil penelitian :</p> <p>Dalam melaksanakan kewajiban pembayaran BPHTB, wajib pajak banyak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungannya, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya kepada notaris/PPAT. Hal ini yang kemudian menyebabkan Pemerintah Daerah Kota Tegal mengambil kebijakan untuk membebaskan kewajiban validasi atas pembayaran BPHTB kepada notaris/PPAT.</p> <p>Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap validasi BPHTB hanya sebatas menyampaikan permohonan validasi BPHTB yang telah dibayarkan wajib pajak kepada Bakeuda sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah. Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap validasi BPHTB ini hanya tanggung jawab administratif yang dibebankan oleh Pemerintah Daerah Kota Tegal. Pelaksanaan validasi BPHTB sangat mempengaruhi implementasinya terhadap proses peralihan hak atas tanah.</p> <p>Perbandingan penelitian : Penelitian oleh Koko Sandro Okto Maulana fokus kepada peranan Notaris/PPAT dan implementasinya terhadap proses peralihan hak atas tanah, sedangkan penelitian ini fokus terhadap peranan Pemerintah Daerah dalam penetapan kebijakan penentuan nilai transaksi dalam BPHTB.</p>
4.	Dyah Purworini Widhyarsi ¹⁷	Judul Penelitian : “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Hibah Wasiat di Jakarta

¹⁶ Koko Sandro Okto Maulana, “Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, Tesis Universitas Dineponegoro, Semarang, 2021

		<p>Barat”.</p> <p>Rumusan masalah : Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat, identifikasi terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat serta bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat.</p> <p>Hasil Penelitian : Pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.</p> <p>Perbandingan Penelitian : Fokus penelitian oleh Dyah Purworini Widhyarsi adalah kajian terhadap pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat serta identifikasi terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat dan penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah</p>
--	--	---

¹⁷ Dyah Purworini Widhyarsi, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Hibah Wasiat di Jakarta Barat", Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

		<p>Wasiat, sedangkan fokus penelitian ini adalah kajian terhadap pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen dan apa dasar/aturan hukum yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam pemungutan BPHTB tersebut.</p>
5.	Arief Febriyanto Z.A. ¹⁸	<p>Judul Penelitian : “Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terutang atas Serpitikat Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”.</p> <p>Rumusan masalah : Prosedur pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang atas serpitikat hak milik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap serta akibat hukum pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang atas serpitikat hak milik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.</p> <p>Hasil penelitian : Permasalahan PPh dan BPHTB Terutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan Program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB Terutang maka sertipikat hak atas tanah tetap dapat diterbitkan. Ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 secara vertikal bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan 7 PP No. 34 Tahun 2018 serta Pasal 90 dan 91 UU No. 28 Tahun 2009. Akibat hukum ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 yaitu menimbulkan ketidakpastian hukum, ketidakadilan hukum dan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketidakpastian hukum terjadi karena adanya dualisme peraturan yang mengatur tata cara pembayaran PPh dan BPHTB serta ketidakpastian terkait mekanisme pembayarannya.</p> <p>Perbandingan penelitian : Perbedaan penelitian oleh Arief Febriyanto Z.A dengan penelitian ini adalah pada substansi yang dibahas. Pada penelitian Arief Febriyanto Z.A secara umum dibahas mengenai prosedur pengenaan BPHTB dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sedangkan penelitian ini membahas khusus mengenai pengenaan</p>

¹⁸ Arief Febriyanto Z.A., “ Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terutang atas Serpitikat Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Tesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021

		BPHTB dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan.
6.	Sri Ariyanti ¹⁹	<p>Judul Penelitian : “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang”.</p> <p>Rumusan masalah : Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).</p> <p>Hasil penelitian : Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyetor pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen). PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Dalam pelaksanaannya ternyata terdapat beberapa hambatan, seperti masih terdapat PPAT/Notaris yang belum melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah kerjanya.</p> <p>Perbandingan Penelitian : Penelitian oleh Sri Ariyanti menitikberatkan pada peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada peranan Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam menentukan besarnya nilai BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.</p>
7.	Karmani ²⁰	Judul Penelitian : Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas

¹⁹ Sri Ariyanti, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang”, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

²⁰ Karmani, “Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali”, Tesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.

		<p>Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali.</p> <p>Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali, Bagaimana kendala-kendala yang timbul dan solusinya dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.</p> <p>Hasil Penelitian : Masih terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali yaitu ketika terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli yang nilai transaksinya lebih rendah daripada harga pasar, nilai transaksi akan ditentukan oleh petugas DPPKAD berdasarkan harga pasar dan survey terhadap obyek pajak yang bersangkutan, padahal ketentuan Pasal 87 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB pada perolehan hak jual beli yang nilai transaksinya lebih rendah daripada harga pasar maka yang dijadikan dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.</p> <p>Perbandingan Penelitian : Penelitian oleh Karmani fokus terhadap pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali secara umum, serta kendala yang timbul dan solusi mengatasi kendala tersebut, sedangkan penelitian ini fokus secara khusus terhadap dasar penentuan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.</p>
--	--	---

F. Kerangka Teori

Keadilan menurut Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “distributief” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* adalah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Sedangkan keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-

bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.²¹

Keadilan *distributief* berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, maka menurut Aristoteles adalah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku di kalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilai bagi masyarakat.²²

Teori kepastian hukum memiliki dua pengertian yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan berupa keamanan hukum bagi individu bagi kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada setiap individu.²³

Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁴

²¹ L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Enam, 1996. Hlm 11-12.

²² Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa Dan Nusa Media, 2004. Hlm. 25.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Persada Group, 2008. Hlm. 137

²⁴ *Ibid.* Hlm. 58

Menurut Soerjono Soekanto wujud dari suatu kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum untuk seluruh wilayah negara. Terdapatnya kemungkinan lain bahwa peraturan tersebut berlaku umum, akan tetapi bagi golongan tertentu dapat pula peraturan setempat yaitu berupa aturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku di daerahnya saja.²⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas yang dimaksud dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis berarti mampu menjadi suatu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁶

Menurut Mardiasmo teori daya pikul dalam pemungutan pajak yakni beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai daya pikul masing-masing orang.²⁷ Pemungutan pajak sesuai asas ini harus memperhitungkan besar kecilnya penghasilan atau pendapatan wajib pajak. Artinya besar kecilnya jumlah pajak yang dibebankan harus sesuai dengan besar kecilnya penghasilan yang diperoleh oleh wajib pajak yang bersangkutan. Misalnya, jika semakin tinggi penghasilan wajib pajak, maka semakin tinggi pula jumlah pajak yang harus dibayarkan. Demikian pula pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, gaya pikul untuk pengeluaran atau pembelanjaan dinyatakan dengan sejumlah pajak yang harus dibayarkan sesuai dengan kemampuan ia membeli,

²⁵ Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pengembangan Di Indonesia*, Jakarta: UI Press, 2006. Hlm. 155.

²⁶ Sajipto Raharjo, *Sosiologi Hukum Perkembangan Metode Dan Pilihan Masalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2002. Hlm.25

²⁷ Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta, 2005 hal 5.

mendapat hibah, tukar menukar, lelang, mendapat surat keputusan pemberian hak, tanah dan/atau bangunan di daerah tersebut.

Pajak menurut Rochmat Soemitro adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikulir ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.²⁸

Mardiasmo, menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra-prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Dari definisi-definisi pajak di atas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur antara lain :²⁹

1. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib). Artinya : setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.
2. Pajak dapat dipaksakan. Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.
3. Berdasarkan undang-undang. Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.
4. Tanpa Imbalan (kontraprestasi). Artinya : setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam

²⁸ Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, seri buku Ajar, Depok, 2000, hal. 3.

²⁹ Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979, hal. 23-24.

pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

5. Untuk kepentingan masyarakat. Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Sebagai dasar yuridis penerapan pajak adalah Pasal 23 ayat 3 Undang-Undang Dasar yang menyebutkan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara, diatur dengan undang-undang. Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak.³⁰ Teori-teori tersebut antara lain adalah:

1. Teori Asuransi. Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.
2. Teori Kepentingan. Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.
3. Teori Daya Pikul. Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.
4. Teori Bakti. Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.
5. Teori Asas Daya Beli. Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

Pajak menurut lembaga yang memungutnya terdapat dua jenis pajak, yaitu :

³⁰ Mardiasmo, *Opcit*, hal 6.

1. Pajak Negara (pajak pusat).

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Pajak ini dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

- a. Pajak yang dipungut oleh Direktorat Jendral Pajak. Pajak yang dipungut oleh Direktorat Jendral Pajak terdiri dari beberapa macam pajak, diantaranya adalah :
 - 1) Pajak Penghasilan
 - 2) Pajak Pertambahan Nilai (Lokal)
 - 3) Pajak Bumi dan Bangunan (kecuali PBB-P2)
 - 4) Bea Materai
- b. Pajak yang dipungut oleh Direktorat Bea Cukai. Pajak yang dipungut oleh Direktorat bea cukai terdiri dari beberapa macam pajak, diantaranya adalah :
 - 1) Bea Masuk
 - 2) Pajak Eksport (Bea Keluar)
 - 3) Pajak Pertambahan Nilai (Import)

2. Pajak Daerah.

Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik daerah provinsi maupun daerah kabupaten/kota. Pajak ini juga digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Pajak daerah juga dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

- a. Pajak Provinsi. Pajak provinsi terdiri atas :
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - 4) Pajak Air Permukaan
 - 5) Pajak Rokok
- b. Pajak Daerah. Pajak Daerah terdiri atas:
 - 1) Pajak Hotel
 - 2) Pajak Restoran
 - 3) Pajak Hiburan
 - 4) Pajak Reklame

- 5) Pajak Penerangan Jalan
- 6) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan
- 7) Pajak Parkir
- 8) Pajak Air Tanah
- 9) Pajak Sarang Burung Walet
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan
- 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.³¹ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak. Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu

³¹ Marihot Pahala Siahaan, *Opcit*, hal. 42.

badan mapupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak. Menurut Siahaan,³² didalam subjek pajak yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Berarti pada pengenaan pajak BPHTB, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang atau badan yang sama.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum dan perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi :

- a. Pemindahan hak karena :
- b. Jual-beli
- c. Tukar-menukar
- d. Hibah
- e. Hibah wasiat
- f. Waris
- g. Pemasukan dalam perseroan atau badan hbukum lainnya
- h. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- i. Penunjukan pembelli dalam lelang
- j. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- k. Penggabungan usaha
- l. Peleburan usaha
- m. Pemekaran usaha
- n. Hadiah
- o. Pemberian hak baru karena :
 - 1) Kelanjutan pelepasan hak
 - 2) Diluar pelepasan hak

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

³² Marihot Pahala Siahaan, *Opcit*, hal. 43.

Jenis penelitian ini adalah penelitian gabungan yakni antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan untuk mendukung penelitian hukum normatif diperlukan juga penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan cara meneliti data lapangan. Penelitian hukum normatif memiliki fokus pada analisis aspek hukum suatu masalah, yang akan dilakukan kajian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder untuk kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang sedang dibahas. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mengkaji hukum dalam kenyataan atau kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat. Artinya, hukum tidak hanya dipahami sebagai norma yang tertulis, tetapi juga sebagai perilaku masyarakat dalam merespons dan menjalankan hukum itu sendiri.³³

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang peneliti gunakan adalah :³⁴

Pendekatan undang-undang (*status approach*)

Pendekatan undang-undang yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain. Melalui pendekatan ini Penulis akan menganalisis ketentuan mengenai penetapan nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli hak atas tanah dalam perpektif perundang-undangan.

3. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini antara lain :

- a. Dinas Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen.
- b. PPAT.

³³ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, hal.21

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal. 134.

4. Bahan Hukum Penelitian.

Bahan hukum penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bahan Hukum Primer, diperoleh peneliti dengan cara menghimpun dan mengumpulkan data serta mengkaji berbagai kepustakaan yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan, dokumen kontrak dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat. Bahan hukum primer terdiri dari ;
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
 - 5) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TPK BPHTB.
 - 7) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - 8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - 9) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 - 10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
 - 11) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

12) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu suatu bahan kajian yang berpacu dengan hasil penelitian-penelitian yang terdahulu berupa ajaran hukum (doktrin) dan sebagai teori hukum yang menunjang bahan hukum primer. Meliputi buku teks, rancangan undang-undang, jurnal, internet, surat kabar dan wawancara dengan narasumber.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan langkah paling strategis dalam penelitian. Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul bahan hukum berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain, sedangkan alat pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*).³⁵

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Sumber bahan hukum primer adalah sumber pertama yang didapat dimana sebuah data dihasilkan.³⁶ Sumber sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpulan data.³⁷

Data (bahan hukum) yang telah diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara *Deskriptif-Kualitatif*, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilih, menggolongkan, serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai apa yang terjadi dilapangan sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

³⁵ Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983, hal. 56.

³⁶ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial, Format-format Kuantitatif dan kualitatif*. Airlangga University Press, Surabaya, 2001, hal. 129.

³⁷ Djam'an Satori, Aan Qomariah dan Riduwan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabet, Bandung, 2009, hal. 145.

6. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan narasumber, kemudian disusun secara sistematis, sehingga memperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti serta selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

H. Sistematika Penulisan

Untuk lebih memahami dalam penulisan tesis ini, maka kerangka tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab terdiri dari sub bab. Adapun bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I (kesatu): merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II (kedua): merupakan bab gambaran umum BPHTB dan PPAT. Bab ini mengemukakan tentang tinjauan umum tentang BPHTB dan Jual Beli Hak Atas Tanah, tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta tinjauan umum tentang Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Bab III (ketiga): Hasil Penerapan BPHTB atas jual beli hak atas tanah dan kendalanya, dalam bab ini penulis membahas hasil penelitian dan pembahasan, yaitu; Analisis dasar penentuan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap proses jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dan Analisis kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

BAB IV (keempat): Penutup, yang didalamnya berisikan kesimpulan dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.

BAB II

GAMBARAN UMUM TENTANG BPHTB DAN PPAT SERTA BPKPD

A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

1. Pengertian Pajak dan Dasar Hukum Pajak.

Pajak menurut Rochmat Soemitro adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.³⁸

Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.³⁹

Berdasarkan pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran kepada Negara berdasarkan Undang-Undang, yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi/timbal balik secara langsung, dan berguna untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Fungsi pajak ada dua yaitu, fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regulerend* (mengatur).⁴⁰

a. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak

³⁸ Rukiah Handoko, *Opcit*, hal. 3.

³⁹ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, 1993, hal. 19.

⁴⁰ Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta, 2005, hal.1.

Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

b. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.⁴¹

Unsur-unsur dari definisi pajak yang dipaparkan di atas antara lain :⁴²

1. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib). Artinya : setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.
2. Pajak dapat dipaksakan. Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.
3. Berdasarkan undang-undang. Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.
4. Tanpa Imbalan (kontraprestasi). Artinya : setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

⁴¹ Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2004, hal 23.

⁴² Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979, hal. 23-24.

5. Untuk kepentingan masyarakat. Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Berdasarkan ketentuan di atas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang. Yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (*fiskus*), karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi yang langsung.

Menurut Mardiasmo,⁴³ sistem pemungutan pajak ada 3 yaitu :

b. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri pengaplikasian sistem ini adalah sebagai berikut :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus.
2. Wajib pajak bersifat pasif.
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak daerah (SKPD) oleh fiskus.

c. *Self Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya adalah :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
2. Wajib pajak aktif menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

⁴³ Mardiasmo, *Opcit*, hal.7.

3. Fiskus tidak ikut campur hanya mengawasi.

d. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Saat Terhutangnya.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.⁴⁴ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

⁴⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Opcit*, hal. 42.

a. Subjek BPHTB

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan mapupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.⁴⁵

b. Objek Pajak BPHTB

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum dan perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi :

- a. Pemindahan hak karena :
- b. Jual-beli
- c. Tukar-menukar
- d. Hibah
- e. Hibah wasiat
- f. Waris
- g. Pemasukan dalam perseroan atau badan hbukum lainnya
- h. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- i. Penunjukan pembeli dalam lelang

⁴⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Opcit*, hal. 73.

- j. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- k. Penggabungan usaha
- l. Peleburan usaha
- m. Pemekaran usaha
- n. Hadiah
- o. Pemberian hak baru karena :
 - 3) Kelanjutan pelepasan hak
 - 4) Diluar pelepasan hak

c. Dasar Pengenaan BPHTB, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan Tarif BPHTB.

Pasal 45 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan :

- 1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu nilai perolehan objek Pajak.
- 2) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :
 - 1) harga transaksi untuk jual beli;
 - 2) nilai Pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - 3) harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- 3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- 4) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- 5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu jumlah tertentu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda), dengan ketentuan :

- 1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling banyak sebesar Rp.300.000.000,00 dalam hal perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami isri.
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional ditetapkan paling banyak Rp80.000.000,00 yang sewaktu-waktu besarnya dapat diubah oleh peraturan daerah.

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Tarif BPHTB menurut Pasal 46 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen adalah :

- 1) Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- 2) Tarif BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/bangunan yang berupa pemindahan hak karena hibah wasiat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a angka 4 dan karena wasiat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a angka 5 ditetapkan sebesar 2,5% (dua setengah persen).

Cara menghitung BPHTB adalah sebagai berikut :

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)} \times 5\%$$

e. Saat terutangnya BPHTB

Saat terutangnya BPHTB menurut Pasal 48 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen adalah :

1. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan :
 - a) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c) pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d) pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g) pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

2. Dalam hal pada saat transaksi jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yakni pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta di hadapan PPAT. Pembayaran dari Wajib Pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, akan tetapi timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh Undang-Undang sekaligus syarat-syarat subyektif dan obyektif terpenuhi.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016⁴⁶ Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan “pejabat umum” adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁷ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat

⁴⁶ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016

⁴⁷ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*. Renvoi. Jakarta, 2007, hal. 11.

yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁴⁸ Sri Winarsi juga menyatakan bahwa “PPAT merupakan pejabat umum memiliki karakter yuridis, yaitu pejabat umum selalu berkaitan dengan hukum publik, dikatakan sebagai hukum publik sebab sifat publik yang dimaksud dinilai dari wewenang PPAT, pengangkatan PPAT dan Pemberhentian PPAT.”⁴⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal ini seperti dimuat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.⁵⁰ Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan

⁴⁸ Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007 hal. 436

⁴⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, hal.326

⁵⁰ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 85

dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dari adanya tugas pokok tersebut mengenai kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No 37 Tahun 1998 jo. PP No 24 Tahun 2016, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

A.P Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atay Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁵¹ Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik, Akta PPAT sebagai akta otentik harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Akta otentik yang dimaksud merujuk pada KUH Perdata Pasal 1868 “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau

⁵¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Cetakan ketigabelas, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 83

dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".⁵² Sebagai akta otentik, akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan Perundang-undangan.

Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu :⁵³

- 1) Bentuk akta ditentukan.
- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta.
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016⁵⁴ menjelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

⁵² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 149.

⁵³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hal.352.

⁵⁴ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

Akta PPAT dalam aturan-aturan yang disebutkan mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian, akta PPAT dapat dinyatakan sah bilamana akta yang dibuatnya tekandung unsur-unsur dan syarat sahnya persetujuan suatu akta yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, lalu apabila syarat sahnya suatu persetujuan tidak terpenuhi sesuai aturan dalam KUH Perdata Pasal 1320, akta PPAT yang tidak memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian, baik syarat subjektif dan syarat objektif maka akta tersebut batal demi hukum.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa “akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil dan sebagai fungsi alat bukti, dikatakan dapat berfungsi sebagai fungsi formil karena untuk sempurnanya suatu perbuatan hukum maka dibuatlah suatu akta, dan dikatakan sebagai fungsi alat bukti karena akta yang dari awal dibuat berfungsi sebagai alat bukti bilamana terjadi sesuatu dikemudian hari maka akta dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi akta yang dibuat bukanlah merupakan syarat sahnya untuk melakukan suatu perjanjian”.⁵⁵

⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hal.161.

Fungsi akta PPAT dalam jual beli sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 Jo. PP No 24 Tahun 1997 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah satu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti. Tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan dapat memperoleh sertipikat meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁵⁶

C. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah dan Kewenangannya dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) memiliki kewenangan dalam penetapan nilai jual objek pajak daerah. BPKPD adalah unsur pelaksana pemerintah daerah di bidang pajak daerah, pengelolaan keuangan, dan aset. Kewenangan BPKPD antara lain menetapkan nilai jual objek pajak daerah, mengelola keuangan daerah dan mengelola aset daerah. BPKPD berperan menjalankan salah satu misi Bupati Kebumen, yaitu peningkatan tata kelola pemerintahan yang baik melalui pelayanan birokrasi yang responsif serta penerapan e-gov dan open-gov terintegrasi".

Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah, mempunyai Tugas Pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen, sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 20 Tahun 2012⁵⁷ tentang Perubahan kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 13 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah, mempunyai Tugas

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 79.

⁵⁷ Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 20 Tahun 2012

Pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah dibidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan, untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPKPD Kabupaten Kebumen mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan rancangan APBD dan rancangan perubahan APBD bersama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kebumen;
- b. Pelaksanaan Pemungutan pendapatan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
- c. Pengelolaan dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah;
- d. Penyusunan kebijakan pelaksanaan pemungutan, pengelolaan data dan informasi BPHTB dan PBB Perkotaan/Perdesaan;
- e. Pelayanan, penagihan, pengawasan dan penyelesaian sengketa pemungutan BPHTB dan PBB Perkotaan/Perdesaan;
- f. Pelaksanaan fungsi bendahara umum daerah;
- g. Penyusunan laporan keuangan daerah dalam rangka pertanggungjawaban pelaksanaan APBD;
- h. Pelaksanaan koordinasi pendapatan daerah, dan
- i. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya .

Susunan Organisasi Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah menurut Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Kabupaten Kebumen⁵⁸, terdiri dari :

- i. Kepala Dinas;
- ii. Sekretariat, membawahi :
 4. Subbagian Perencanaan;
 5. Subbagian Keuangan; dan
 6. Subbagian Umum dan Kepegawaian.
- c. Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, membawahi :

⁵⁸ Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Kabupaten Kebumen

1. Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan;
 2. Seksi Penagihan dan Evaluasi; dan
 3. Seksi Verifikasi dan Validasi Wajib Pajak.
- d. Bidang Pajak Daerah Lainnya, Dana Perimbangan dan Pendapatan Lain-lain membawahi :
1. Seksi Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan;
 2. Seksi Penagihan dan Evaluasi; dan
 3. Seksi Dana Perimbangan, Pendapatan Lain-lain dan Pelaporan.
- e. Bidang Anggaran, membawahi :
1. Seksi Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
 2. Seksi Pengendalian dan Evaluasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- f. Bidang Belanja, membawahi :
1. Seksi Belanja Tidak Langsung;
 2. Seksi Belanja Langsung; dan
 3. Seksi Kas Daerah.
- g. Bidang Aset dan Akuntansi, membawahi :
1. Seksi Pengolahan Data, Analisa Kebutuhan dan Pemanfaatan; dan
 2. Seksi Pemindahtanganan, Akuntansi dan Pelaporan.
- h. Unit Pelaksana Teknis Dinas; dan
- i. Kelompok Jabatan Fungsional.

Pasal 79 UU Nomor 28 Tahun 2009 menentukan dasar penetapan untuk menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Peran NJOP sangat penting dalam perhitungan PBB terutang yang ke depan akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat.

Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010⁵⁹ tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyebutkan bahwa pembayaran BPHTB mewajibkan para wajib pajak terlebih dahulu melakukan verifikasi (pemeriksaan) ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Kebumen.

Pasal 48 ayat 2 Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 Tahun 2023⁶⁰ tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa dalam hal pada saat transaksi jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yakni pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Sedangkan Pasal 45 ayat 2 huruf (a) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 Tahun 2023 menetapkan bahwa dasar pengenaan BPHTB yaitu nilai perolehan obyek pajak sesuai harga transaksi untuk jual beli. Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

⁵⁹ Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010

⁶⁰ Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 Tahun 2023

BAB III

PENERAPAN BPHTB ATAS JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN KENDALANYA DI KEBUMEN

A. Analisis penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen terhadap proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.

Keberhasilan pembangunan Kabupaten Kebumen salah satunya ditentukan oleh kinerja Badan Pendapatan Daerah karena keuangan merupakan faktor kunci dan keberhasilan dari pencapaian tujuan pembangunan dalam berbagai bidang. BPKPD Kabupaten Kebumen sebagai organisasi perangkat daerah (SKPD) yang diberi mandat sebagai penunjang dari pemerintah daerah dan dituntut untuk meningkatkan kinerja organisasi agar tujuan pembangunan dapat dirumuskan dan dicapai secara efektif dan efisien.

Pendapatan daerah meliputi semua penerimaan uang melalui Rekening Kas Umum Daerah, yang menambah ekuitas dana lancar, yang merupakan hak daerah dalam satu tahun anggaran yang tidak perlu dibayar kembali oleh daerah (PP No. 58 tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan⁶¹). Pendapatan Daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih (Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah⁶²). Pendapatan Daerah bersumber dari pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan lain-lain pendapatan yang sah. Perimbangan merupakan pendanaan daerah yang bersumber dari APBN yang terdiri dari dana bagi hasil, dana alokasi umum dan dana alokasi khusus. Dana bagi hasil bersumber dari Pajak dan sumber daya alam.

⁶¹ PP No. 58 tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan

⁶² Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000⁶³ tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disempurnakan kembali dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Untuk menegaskan pengalihan kewenangan pemungutan pajak ini maka Menteri Keuangan bersama Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Peraturan Bersama Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah, di dalam peraturan ini di tegaskan bahwa pemungutan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2011 serta memerintahkan kepada Pemerintah Daerah untuk mempersiapkan pengalihan dilakukan paling lambat tanggal 31 Desember 2010.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009⁶⁴ tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur pengenaan pajak BPHTB dipungut oleh pemerintah kabupaten atau kota yang dikenakan kepada individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan /atau bangunan. Berdasarkan hal tersebut, agar pelaksanaan pemungutan pengenaan pajak di Kabupaten Kebumen dapat dilaksanakan dengan baik, efektif dan profesional maka, Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perubahan terbaru terkait tata cara pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya ketentuan mengenai dasar pengenaan,

⁶³ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000

⁶⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

tarif dan cara perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan tata cara pemungutan pajak.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.⁶⁵

Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menetapkan objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan tersebut diantaranya dapat berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Sedangkan objek yang dikenakan BPHTB antara lain :

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Waris
- 5) Hibah wasiat
- 6) Pemasukan dalam perseroan maupun badan hukum lain
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- 8) Penunjukan pembeli saat lelang
- 9) Pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap
- 10) Penggabungan usaha
- 11) Peleburan usaha
- 12) Pemekaran usaha
- 13) Hadiah

Jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak

⁶⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Opcit*, hal. 17.

pengelolaan. Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB.

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Apabila kewajiban ini belum terpenuhi, pendaftaran haknya akan tertunda. Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan Kantor Pertanahan tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.⁶⁶ Dengan demikian, akan terutang BPHTB jika ada perbuatan jual beli tanah yang telah memiliki hak.

Saat terutangnya BPHTB diatur dalam Pasal 90 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- i. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan.

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Adimas Wahyu Widayat, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 17 April 2025.

- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- k. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Saat terutangnya BPHTB menurut Pasal 48 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen adalah :

- 1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan :
 - a) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c) pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d) pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g) pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

- 2) Dalam hal pada saat transaksi jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yakni pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

BPHTB yang terutang dibayar ke Kas Daerah melalui Bank Persepsi atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk menerima pembayaran atau penyeteroran BPHTB dari Wajib Pajak, BPHTB terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten Kebumen yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan dan mengisi SSB BPHTB.

Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menentukan pajak yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Ketentuan mengenai waktu pembayaran pajak oleh pembeli ini dipertegas lagi dengan kewajiban bagi PPAT untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya.

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah menyatakan Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib: meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024 akan mengakibatkan PPAT terkena sanksi berupa denda dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (2) yang berbunyi :

- 1) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:

denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau

- 2) denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Denda yang dikenakan kepada PPAT berdasarkan Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024 ini lebih besar daripada denda yang dikenakan kepada PPAT berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Dasar pengenaan BPHTB menurut Pasal 45 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen adalah nilai perolehan objek pajak. nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebagai berikut⁶⁷ :

- 1) harga transaksi untuk jual beli;
- 2) nilai Pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
- 3) harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Pasal 45 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen menyatakan bahwa besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Agus Fendi, Wakil Kasubsi BPKPD Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB. Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pasal 46 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan tarif BPHTB sebesar 5 % sedangkan Tarif BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/bangunan yang berupa pemindahan hak karena hibah wasiat ditetapkan sebesar 2,5% (dua setengah persen), dengan cara menghitung sebagai berikut :⁶⁸

$$\text{BPHTB} = (\text{Harga transaksi/harga pasar} - 80.000.000) \times 5 \%$$

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan menerapkan *self assessment system*, dimana wajib pajak atau orang yang memperoleh hak atas tanah diberi kepercayaan untuk melakukan kewajiban pajaknya dengan menghitung sendiri dasar pengenaan pajak, menghitung sendiri pajak yang terutang, menghitung sendiri pembayaran pajak baik yang dibayar sendiri maupun yang dibayar melalui pemotongan atau pemungutan oleh orang lain, membayar sendiri jumlah pajak yang terutang yang dimaksud dan melaporkan sendiri perhitungan tersebut dengan mengisi Surat Pemberitahuan dan menyampaikan ke kantor Direktorat Jenderal Pajak tempat wajib Pajak terdaftar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.⁶⁹

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Agus Fendi, Wakil Kasubsi BPKPD Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

⁶⁹ R. Santoso Brotodihardjo, *Opcit*, hal. 26.

Pemungutan Pajak dilarang diborongkan, yang dimaksud dengan dilarang diborongkan adalah bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan Pajak tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga yang meliputi kegiatan penghitungan besarnya Pajak terutang, pengawasan penyetoran Pajak, dan penagihan Pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dipungut di wilayah Kabupaten Kebumen tempat Tanah dan/atau Bangunan berada dengan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara. Wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan membayar Pajak terutang dengan menggunakan SSPD. Setiap Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan wajib mengisi SSPD dan menyampaikan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk. SSPD sebagaimana dimaksud harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Kuasanya.⁷⁰

SSPD digunakan untuk menghitung, memperhitungkan dan menetapkan sendiri Pajak yang terutang. Bentuk, isi dan tata cara pengisian SSPD serta tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dengan Peraturan Bupati. Pembayaran Pajak dilakukan oleh Wajib Pajak ke Rekening Kas Umum Daerah atau ke Bendahara Penerimaan yang ditunjuk oleh Bupati sesuai waktu yang ditentukan dalam SSPD.

Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan proses pengajuan pembuatan akta sebagai dokumen legal penerimaan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan kepada PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan. Prosedur ini melibatkan PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang sebagai pihak yang menyiapkan blanko SSPD BPHTB dan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Dalam prosedur ini, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan dokumen terkait pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan. Pemeriksaan dilakukan dengan mengecek dokumen dan data terkait objek pajak di Kepala Kantor Pertanahan.

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Darmono, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

Para pihak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB antara lain :⁷¹

1) Wajib Pajak selaku penerima hak.

Wajib Pajak penerima hak atas tanah dan atau bangunan merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB atas hak atas tanah dan atau bangunan yang diperolehnya. Dalam prosedur ini Wajib Pajak menyiapkan dan menyerahkan dokumen pendukung terkait pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

2) Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Kebumen yang menangani fungsi pendapatan dan pengelolaan keuangan.

Pihak yang mempunyai otoritas dalam menangani pendapatan dan pengelolaan keuangan, yang secara organisasi berbentuk Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (BPPKAD). Dalam prosedur ini, DPPKAD berkoordinasi dan bekerja sama dengan PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang dalam menyiapkan SSPD BPHTB.

3) PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang merupakan pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT adalah Notaris dan pihak yang dapat menjadi PPATS adalah Camat. Dalam prosedur ini PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang bertugas untuk :

- memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor Pertanahan;
- menyiapkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan.

4) Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan merupakan pihak yang mengelola database pertanahan di wilayah wewenangnya. Dalam prosedur ini, Kepala Kantor Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang terkait pemeriksaan objek pajak.

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Darmono, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

Langkah-langkah teknis dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen dilakukan dengan cara sebagai berikut :⁷²

1) Langkah 1

Wajib Pajak (selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dokumen pendukung ini menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan/bangunan antara kedua belah pihak dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang pada dasarnya menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan atau bangunan. Dokumen ini dapat disertai dengan dokumen pendukung lainnya. Wajib Pajak kemudian mengajukan permohonan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan kepada PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang. Wajib Pajak menyerahkan permohonan pengurusan akta kepada PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang dilampiri dengan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

2) Langkah 2

PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menerima permohonan pengurusan akta dan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari Wajib Pajak. PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang lalu memeriksa kelengkapan dokumen pendukung yang diterima. Jika dokumen pendukung yang diterima telah lengkap, kemudian mengajukan permohonan pemeriksaan data objek pajak kepada Kepala Kantor Pertanahan.

3) Langkah 3

Atas permintaan PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang, maka Kepala Kantor Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang untuk melakukan pemeriksaan objek pajak. Kepala Kantor

⁷² Wawancara dengan Bapak Agus Fendi, Wakil BPKPD Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

Pertanahan menyerahkan data objek pajak kepada PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

4) Langkah 4

PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menerima data objek pajak dari Kepala Kantor Pertanahan. kemudian memeriksa kebenaran data objek pajak dengan membandingkan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan data objek pajak dari Kepala Kantor Pertanahan. Jika diperlukan, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang dapat melakukan pengecekan objek pajak dengan melakukan observasi lapangan.

5) Langkah 5

PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menyiapkan rancangan Akta Peminjaman Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan yang belum ditandatangani oleh PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

6) Langkah 6

Berdasarkan prosedur yang telah berjalan, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menerima formulir SSPD BPHTB dari BPKPD.

7) Langkah 7

Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menghitung nilai BPHTB terutang kemudian mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke formulir SSPD BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang lalu menandatangani SSPD BPHTB yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Kepala Daerah dan sekaligus melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB terdiri atas 5 lembar dengan rincian sebagai berikut :

- Lembar 1 untuk Wajib Pajak.
- Lembar 2 untuk PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang sebagai arsip.
- Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran.

- Lembar 4 untuk DPPKAD (pelayanan) sebagai lampiran permohonan penelitian.
- Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk / Bendahara Penerimaan sebagai arsip.
- Lembar 6 untuk bank yang ditunjuk / Bendahara Penerimaan sebagai laporan pembukuan.

8) Langkah 8

PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menyerahkan SSPD BPHTB yang telah diisi kepada Wajib Pajak.

9) Langkah 9

Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB yang telah diisi dari PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dari jual beli berdasarkan nilai perolehan objek Pajak. Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud. Pembayaran atau penyetoran BPHTB paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dan melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan atau akta atas tanah dan atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Pasal 18 Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024).

Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (SSPD BPHTB) di Kabupaten Kebumen diatur lebih lanjut dalam Pasal 21 Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024 yang meliputi :

- 1) Penelitian SSPD BPHTB meliputi :

- a) kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum :
 - (1) dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 - (2) pada basis data PBB-P2;
 - b) kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c) kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d) kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - e) kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f) kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
 - 3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
 - 4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
 - 5) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.

- 6) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

Apabila berdasarkan hasil Penelitian atas SSPD BPHTB diketahui terdapat Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar, kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD). STPD yang dimaksud mencantumkan jumlah kekurangan pembayaran Pajak terutang. Dalam hal hasil penelitian atas SSPD BPHTB terdapat indikasi penyampaian informasi yang tidak sebenarnya dari Wajib Pajak, kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang Pajak Daerah dapat melakukan Pemeriksaan.

Pasal 28 ayat (1) Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2024 menyebutkan bahwa Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang Pajak Daerah berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.

Prosedur pemungutan BPHTB dalam praktek transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilakukan setelah pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli datang menghadap di hadapan PPAT. Setelah para pihak menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, proses pemungutan BPTB itu dimulai dengan adanya pengakuan para pihak tentang besarnya harga yang disepakati tentang sutau obyek yang dijadikan dasar jual beli, setelah disepakatinya harga jual beli oleh para pihak, PPAT kemudian mendaftarkan pajak pembelinya kepada BPKPD untuk diterbitkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. SSPD BPHTB ini menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pembayaran BPHTB melalui Bank persepsi yang ditunjuk oleh BPKPD. Setelah pembayaran BPHTB oleh pembeli, PPAT selaku kuasa dari pembeli mengajukan permohonan untuk dilakukan validasi dan verifikasi BPHTB tersebut kepada BPKPD.⁷³

⁷³ Wawancara dengan Ibu Rima Astuti Sembiring Milala, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 17 April 2025.

Validasi dan verifikasi SSPD BPHTB merupakan proses pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Dalam prakteknya di Kabupaten Kebumen proses validasi dan verifikasi ini banyak menimbulkan masalah terutama dalam hal penentuan harga jual beli tanah dan atau bangunan. Hal ini tentu saja menimbulkan suatu ketidakpastian hukum dimana harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli dengan harga transaksi sebenarnya tidak sama.

Pasal 45 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen menyatakan bahwa nilai perolehan objek pajak sebagai dasar pengenaan BPHTB untuk jual beli adalah harga transaksi. Namun dalam prakteknya terdapat ketidaksesuaian antara aturan tersebut dengan pelaksanaan pemungutannya oleh BPKPD. BPKPD menerapkan harga pasar untuk setiap transaksi jual beli yang dilaksanakan di Kabupaten Kebumen. Hal ini tentu saja melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tersebut. Ketidaksesuaian penerapan harga transaksi jual beli ini dapat memperlambat proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.⁷⁴

Pasal 46 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 menyebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak yang ditetapkan sebagai berikut :

- 1) harga transaksi untuk jual beli;
- 2) nilai Pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan

⁷⁴ Wawancara dengan Ibu Rima Astuti Sembiring Milala, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 17 April 2025.

- 3) harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Pasal 46 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 telah menyebutkan secara jelas bahwa nilai perolehan objek pajak yang ditetapkan untuk jual beli adalah harga transaksi bukan harga pasar, sehingga penetapan harga transaksi tidak seharusnya menjadi kewenangan perangkat daerah dalam hal ini BPKPD Kabupaten Kebumen. Apabila pihak BPKPD kemudian menetapkan harga transaksi jual beli menurut saran dari mereka, maka akan timbul ketidakpastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang mutlak dan dibutuhkan di suatu negara hukum. Kepastian hukum menjadi asas yang menyatu dan tidak terpisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. “Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang sebagaimana kaidah *ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum)”⁷⁵

Van Apeldoorn mengatakan bahwa ada 2 aspek dalam kepastian hukum, yaitu :

76

- 1) kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret untuk mendapatkan hukum yang dapat diprediks.,
- 2) kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari kesewenangan penghakiman.

Penentuan harga transaksi oleh BPKPD merupakan pemaksaan atau suatu tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan kenyataan yang telah disepakati oleh para pihak, maka dapat dikatakan tidak adanya kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Kesepakatan itu timbul karena kebutuhan dan perkembangan di masyarakat didasari oleh asas kebebasan

⁷⁵ Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal 57.

⁷⁶ Prasetyo, Teguh & Barkatullah, Abdul Halim. *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum : Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Rajawali Press, Jakarta, 2014, hal 88.

berkontrak. Munculnya ketidakpastian atas nilai transaksi jual beli ini dikarenakan adanya penentuan nilai estimasi harga transaksi oleh BPKPD.

Verifikasi yang dilakukan oleh BPKPD seharusnya hanya untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya saja. Verifikasi BPHTB seharusnya tidak boleh sampai masuk ke ranah kesepakatan para pihak karena hal ini melanggar asas kebebasan berkontrak. Aturan yang diterapkan oleh Pemerintah Daerah terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut diterapkan harus mempertimbangkan terhadap asas-asas yang melandasi pemungutan pajak. Salah satunya adalah dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai dasar perhitungan pajak yang tidak mencerminkan prinsip kepastian hukum yang harus ada dalam suatu peraturan.

Penetapan harga transaksi dalam BPHTB harus jelas, tidak dilakukan secara sewenang-wenang, wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak terutang, kapan harus dibayar, dan batas waktu pembayarannya. Pemungutan pajak yang jelas akan memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban wajib pajak sehingga akan meningkatkan kesadaran wajib pajak.

BPKPD yang merupakan satuan perangkat kerja di Kabupaten/Kota tersebut tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur dan bahkan menentukan harga transaksi jual beli hak atas tanah yang menjadi obyek peralihan hak jual beli. Verifikasi yang dilakukan oleh BPKPD seharusnya menjunjung kebebasan berkontrak oleh setiap individu dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.

B. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen

BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan daerah berupa pajak daerah dan retribusi daerah yang ditujukan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan dan pemberdayaan kepada masyarakat, meningkatkan daya saing daerah, dan kemandirian daerah. Namun dengan adanya tindakan berupa ketidakjujuran yang dilakukan oleh masyarakat dalam membayar

BPHTB mengakibatkan terhambatnya pengembangan daerah yang harusnya dilakukan oleh pemerintah daerah dari hasil perolehan pajak Kabupaten Kebumen.

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam proses pemungutan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara lain : ⁷⁷

1. Nilai Transaksi

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang yang didasarkan pada nilai transaksi dan nilai pasar. Namun dalam pelaksanaannya nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak terkadang tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Hal ini tentu saja berdampak pada perolehan pajak daerah oleh Pemerintah Daerah.

2. Nilai NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas nilai NJOP suatu objek pajak yang tidak dikenai pajak. Nilai ini digunakan sebagai dasar perhitungan pajak jual beli yang harus dibayarkan oleh pembeli. Nilai NPOPTKP dianggap masih terlalu tinggi, sehingga penerimaan daerah menjadi berkurang.

3. Sumber Daya Manusia

Sistem *Self Assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem *Self Assessment* dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Adimas Wahyu Widayat, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 17 April 2025.

menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

4. Database

Database yang dimaksud terkait dengan database yang ada di BPKPD Kabupaten Kebumen yang menunjukkan nilai yang tidak akurat. Data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik pada BPKPD, selain itu pemuktahiran data sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi terkini (memerlukan pemuktahiran). Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki data base maupun sumberdaya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai. Masalah lain yang banyak dikeluhkan pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB adalah minimnya ketersediaan sumber daya manusia baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP dan IT.

Hambatan lainnya dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Kebumen antara lain penerapan sistem *Self Assessment* dalam pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak sendiri tidak berjalan dengan semestinya. Hambatan dalam *Self Assessment System* adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam perhitungan beban pajak yang akan dibayarkan kepada Negara dikarenakan seorang wajib pajak akan berusaha seminimal mungkin dalam membayar pajak. Kurangnya pengetahuan mengenai perhitungan, penyetoran dan pelaporan BPHTB oleh wajib pajak dapat mengakibatkan kesalahan dalam perhitungan BPHTB, keterlambatan pelaporan BPHTB dan timbulnya rasa ketidakmauan seorang wajib pajak untuk membayar pajak.⁷⁸

Self assessment system adalah sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan undang-

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Darmono, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

undang perpajakan. Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk :⁷⁹

1. Menghitung sendiri pajak yang terutang;
2. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang;
3. Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
4. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang;
5. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Syarat *self assessment system* dapat berhasil dengan baik apabila adanya perhitungan yang sederhana, pelaksanaan yang mudah, lebih adil dan merata, dan perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak itu sendiri.⁸⁰ Sistem *self assessment* ini mewajibkan wajib pajak untuk menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan, menghitung dan melaporkan sendiri BPHTB ke kas daerah, fiskus hanya menetapkan Nilai Pokok Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan tarif BPHTB untuk dijadikan dasar perhitungan besarnya BPHTB yang harus dibayar. Sehingga dalam hal ini pemerintah daerah tidak perlu ikut campur dalam menentukan pembayaran pajak BPHTB.

Bentuk hambatan dalam pemungutan pajak secara garis besar menurut Mardiasmo (2011) adalah :⁸¹

- a. Adanya perlawanan aktif yaitu perlawanan yang timbul dari diri sendiri seorang wajib pajak dengan sadar dan kesengajaan untuk mengurangi nilai pajak bahkan untuk tidak membayar pajak.
- b. Adanya perlawanan pasif yaitu perlawanan dari wajib pajak yang timbul dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai pajak dan kurang control dari seorang aparat pajak (fiskus) ataupun objek pajak tersebut sulit untuk dihitung nilai pajaknya.

Sanksi hukum yang tidak menyeter Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Sanksi Perpajakan

⁷⁹ Mardiasmo, *Opcit*, hal. 8.

⁸⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 13.

⁸¹ Mardiasmo, *Opcit*, hal 12

Jika kewajiban perpajakan tidak dapat dilaksanakan maka wajib pajak akan diberikan sanksi hukum yang berlaku yaitu :

a. Sanksi Administrasi Perpajakan

Penerapan sanksi administrasi perpajakan umumnya dikenakan karena wajib pajak melanggar hal-hal bersifat administratif yang diatur dalam undang-undang pajak. Contohnya wajib pajak terlambat untuk membayar pajak sesuai dengan waktu yang ditentukan, kemudian adanya kesalahan dalam perhitungan jumlah pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak. Adapun sanksi administrasi pajak terdiri dari :

- Sanksi administrasi berupa denda .
- Sanksi administrasi berupa bunga.
- Sanksi administrasi berupa kenaikan.

b. Sanksi Pidana Perpajakan

Sanksi ini pada umumnya diterapkan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan yang dikualifikasikan sebagai tindak pidana pajak. Sanksi ini dilakukan karena adanya unsur “kealpaan” atau kesengajaan yang menimbulkan adanya kerugian bagi pendapatan Negara.

2. Sanksi Administrasi Berupa Denda.

Sanksi administrasi ini merupakan sanksi yang dapat dilaksanakan karena hanya mengenakan sanksi berupa uang kepada wajib pajak yang melanggar peraturan. Sanksi administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak tergantung kepada seberapa besar kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak tersebut.

Dalam praktik pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen ternyata justru wajib pajak pasif (tidak aktif) dan pemerintah daerah dalam hal ini BPKPD (sebagai fiskus) sangat aktif dan dominan.⁸² Hal ini terlihat dari berbagai tindakan yang dilakukan BPKPD, yaitu melakukan penetapan nilai transaksi yang akan dibayarkan,

⁸² Wawancara dengan Bapak Agus Fendi, Wakil BPKPD Kabupaten Kebumen, 23 April 2025.

melakukan verifikasi terhadap nilai transaksi yang dibuat para pihak, sehingga justru menunjukkan pelaksanaan pemungutan pajak tidak menggunakan sistem *Self Assessment* melainkan dengan sistem *Official Assessment*. Penetapan nilai transaksi oleh BPKPD ini tentu saja melanggar sistem *Self Assessment* yang telah ditetapkan sebagai sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia.

Adanya penggunaan nilai transaksi menurut BPKPD sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang menimbulkan permasalahan dalam praktik pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen, karena seringkali nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas BPKPD, tidak jarang petugas BPKPD dalam proses verifikasi meminta kepada wajib pajak untuk menyesuaikan harga transaksi menurut nilai estimasi dari petugas BPKPD.

Hambatan-hambatan lainnya yang sering terjadi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu aturan patokan nilai transaksi jual beli yang berganti-ganti, validasi menjadi lama apabila nilai yang diajukan ditolak BPKPD serta masih adanya wajib pajak yang tidak jujur memberikan informasi tentang nilai transaksi yang sebenarnya di lapangan. Hambatan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat berasal dari wajib pajak maupun petugas pajak.

1. Hambatan dari wajib pajak antara lain :
 - a. Kurangnya kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak
 - b. Kurangnya pengetahuan wajib pajak mengenai BPHTB
 - c. Kesalahan dalam mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
 - d. Kurang lengkapnya berkas-berkas pembayaran pajak
2. Hambatan dari petugas pajak antara lain :
 - a. Kurang spesifik dan terperinci dalam mendata data-data perpajakan
 - b. Belum luasnya pelayanan perpajakan terhadap wajib pajak
 - c. Keterbatasan teknologi bagi wajib pajak
 - d. Sistem sering eror atau blank
 - e. Terbatasnya sumber daya manusia
 - f. Kurangnya sosialisasi
 - g. Database yang belum lengkap dan akurat

h. Lemahnya penegakan hukum berupa pengawasan dan pemberian sanksi BPKPD dalam rangka meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melakukan upaya-upaya antara lain :

1. Pada saat pemeriksaan SSPD BPHTB BPKPD akan mengupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas BPKPD.
2. Melakukan verifikasi langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
3. Melakukan sosialisasi dan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam hal menghitung, membayar dan melaporkan pajak terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem "*Self Assessment*".

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dapat diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sumber penting Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kebumen dan dipungut berdasarkan sistem self-assessment. Dasar hukum pemungutan BPHTB diatur dalam UU dan Perda, dengan mekanisme teknis melibatkan Wajib Pajak, PPAT, BPKPD, dan Kantor Pertanahan. Perda menetapkan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB untuk jual beli, namun dalam praktiknya BPKPD sering menggunakan harga pasar, yang menimbulkan ketidakpastian hukum, meskipun Pasal 45 ayat (2) Perda No. 11 Tahun 2023 secara tegas menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB untuk jual beli adalah harga transaksi. Penetapan nilai oleh BPKPD bertentangan dengan asas legalitas dan kebebasan berkontrak, sehingga untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak Wajib Pajak, pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB oleh BPKPD harus dibatasi hanya pada aspek administratif dan teknis, tanpa mencampuri kesepakatan harga para pihak.
2. Pemungutan BPHTB di Kabupaten Kebumen belum sepenuhnya berjalan efektif sesuai prinsip self-assessment. Hambatan utama yang dihadapi meliputi ketidakjujuran wajib pajak dalam melaporkan nilai transaksi, nilai NPOPTKP yang dinilai terlalu tinggi, keterbatasan sumber daya manusia, serta database perpajakan yang tidak akurat. Selain itu, praktik pemungutan cenderung bergeser ke arah official assessment karena BPKPD sering menetapkan sendiri nilai transaksi. Untuk mengatasi hambatan tersebut, BPKPD melakukan verifikasi lapangan, sosialisasi, serta pemeriksaan dokumen guna meningkatkan akurasi dan kepatuhan dalam pemungutan BPHTB.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan sebagaimana tersebut di atas, ada beberapa saran dalam upaya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen :

1. Pemerintah Kabupaten Kebumen seharusnya melakukan penyederhanaan sistem perpajakan untuk mempermudah wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya dalam membayar BPHTB.
2. Pemerintah Daerah dalam menerapkan sistem pemungutan BPHTB sebaiknya bekerja sama dengan instansi-instansi lain yang berhubungan dengan pemungutan BPHTB dalam hal ini Kantor Pertanahan dan PPAT untuk mempermudah proses pemungutan BPHTB.
3. Sosialisasi kepada wajib pajak harus sering dilakukan untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Ali, Chidir, *Hukum Pajak Elementer*, PT, Eresco, Bandung, 1993
- Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta 2006
- Bohari, H, *Pengantar Hukum Pajak*, ed. revisi, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Brotodihardjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003
- Bungin, Burhan, *Metode Penelitian Sosial, Format-format Kuantitatif dan kualitatif*. Airlangga University Press, Surabaya, 2001
- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016
- Hanitijo Soemitro, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Handoko, Rukiah, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, seri buku Ajar, Depok, 2000
- Ismail, Tjip, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Penerbit Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, Jakarta, 2005
- Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta, 2005

- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Mulyawan, Iwan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (Sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010
- Nurmana, Safri, *Pengantar Perpajakan*, Obor Indonesia, Jakarta, 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Resmi, Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2004
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 2011
- Satori, Djam'an, Aan Qomariah dan Riduwan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabet, Bandung, 2009
- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984
- Soemitro, Rochmat, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979
- _____, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung, 1992

Suandi, Erly, *Hukum Pajak*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta, 2002

Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2005

Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia – Mekanisme dan Penghitungan*, Ed. 1, Andi Offset, Yogyakarta, 2005

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999

B. Disertasi/Tesis

Endang Sulistyawandhari, “Kewenangan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Dalam Penentuan Nilai Jual Beli Atas Tanah Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2014

Adimas Wahyu Widayat, ”Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”, Tesis Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016

Koko Sandro Okto Maulana, “Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, Tesis Universitas Dineponegoro, Semarang, 2021

Dyah Purworini Widhyarsi, ”Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Hibah Wasiat di Jakarta Barat”, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Arief Febriyanto Z.A., “ Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terutang atas Serpitikat Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Tesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021

Sri Ariyanti, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang”, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2006

Karmani, “Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali”, Tesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang F Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Kabupaten Kebumen tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

D. Lain-lain

<https://www.pajak.com/pajak/pengertian-objek-tarif-dan-syarat-pembayaran-bphtb/>

[https://www.mkri.id/index.php/index.php?page=web.Berita&id=19948#:~:te](https://www.mkri.id/index.php/index.php?page=web.Berita&id=19948#:~:text=)
xt=