

**TESIS**  
**DASAR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK**  
**ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI**  
**PENENTUAN VALIDASI DALAM TRANSAKSI**  
**JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

*BASIS FOR COLLECTION OF FEES ON ACQUISITION OF  
LAND AND BUILDING RIGHTS THROUGH DETERMINATION  
OF VALIDATION IN SALE AND PURCHASE  
TRANSACTIONS OF LAND RIGHTS*



Oleh:

**MUH YASIR QADAFI S**

B022221042

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTASHUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2024**

**HALAMAN JUDUL**

**DASAR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI  
PENENTUAN VALIDASIPADA TRANSAKSI JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai  
Gelar Magister Pada Program Studi Magister  
Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**MUH YASIR QADAFI S**  
B02221042

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**TESIS**

**DASAR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN MELALUI PENENTUAN VALIDASI PADA TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH**

Disusun dan diajukan oleh:

**MUH. YASIR QADAFI. S**  
**B022221042**

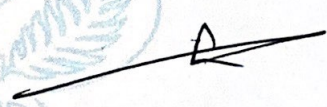
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas  
Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 19 Agustus 2024 dan dinyatakan telah  
memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
**Prof. Dr. A. Pangerang Moenta, S.H.M.H.,DFM**  
NIP. 196108281987031003

  
**Dr. Naswar, S.H.,M.H**  
NIP. 197302131998021001

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,

  
**Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.**  
NIP. 19670205 199403 1 001

  
**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.**  
NIP. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MUH YASIR QADAFI S  
NIM : B022221042  
Program studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **DASAR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MELALUI PENENTUAN VALIDASI PADA TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 19 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



MUH YASIR QADAFI S  
NIM. B02222104

## UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia Nya yang senantiasa memberi kesehatan dan membimbing langkah penulis agar mampu menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Dasar Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Melalui Penentuan Validasi Pada Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah” sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Salam dan shalawat kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. yang selalu menjadi teladan agar setiap langkah dan perbuatan kita selaluberada di jalan kebenaran dan bernilai ibadah di sisi Allah SWT. Semoga semua hal yang penulis lakukan berkaitan dengan tesis ini juga bernilai ibadah di sisi-Nya.

Segenap kemampuan penulis telah dicurahkan dalam penyusunan tugas akhir ini. Namun demikian, penulis sangat menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah

SWT. Sebagai makhluk ciptaannya, penulis memiliki banyak keterbatasan. Oleh karena itu, segala bentuk sarandan kritik senantiasa penulis harapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik. Melalui kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan; Ibu Prof. Dr. lin Kartika Sakharina, S.H., M. A selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni; Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi.
2. Bapak Prof. Arfin Hamid, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Komisi pembimbing yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, Bapak Prof. Dr. A. Pangerang Moenta, S.H., M.H., DFM selaku Pembimbing Utama, dan Bapak Dr. Naswar S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping yang telah memberikan masukan dan bantuan yang sangat

bermanfaat kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini. Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan bagi kedua pembimbing atas waktu dan ilmunya untuk memberikan petunjuk serta bimbingan selama proses penulisan tesis ini.

4. Komisi penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H, Ibu Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si, dan Bapak Dr. Abdurrifai, S.H., M.Kn
5. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
6. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.
7. Para Narasumber yang telah meluangkan waktunya serta berbagi ilmu dan informasi kepada penulis
8. Teman-teman kelas B Kenotariatan yang telah menjadi teman diskusi mengenai perkuliahan maupun penulisan tesis ini dan telah memberi dukungan, semangat yang tiada kepada penulis.
9. Teman-teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Hasanuddin angkatan 2022-1, terima kasih atas kebersamaan selamaini.

10. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan namanya satu per satu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam hal dukungan dan materi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Dan ucapan terima kasih istimewa untuk kedua orang tua penulis yang telah mendoakan, mendukung, menyemangati, dan memberikan perhatian kepada penulis sehingga tesis ini bisa terselesaikan dengan baik.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat,

Makassar, 19 Agustus 2024

**MUH. YASIR QADAFI S.**



## ABSTRAK

**Muh. Yasir Qadafi S (B022221042), Dasar Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Melalui Penentuan Validasi Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. Dibimbing oleh A. Pangerang Moenta dan Naswar.**

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis penetapan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar, (2) memberi kepastian hukum terhadap perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normative dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) dalam proses validasi BPHTB terhadap jual beli, BAPENDA Kota Makassar dalam prakteknya terkadang tidak menjalankan isi dari Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah terkait apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai seharusnya NJOP PBB, bukan harga pasar, (2) Pengenaan BPHTB yang terlaksana di Kota Makassar adalah berdasarkan sistem *official assessment*. Dalam perhitungan validasi BPHTB terkait penetapan NPOPTKP paling rendah mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Kata Kunci: Pajak, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## ABSTRACT

**Muh. Yasir Qadafi S (B022221042), *Basis for Collection of Fees on Acquisition of Land and Building Rights through Determination of Validation in Sale and Purchase Transactions of Land Rights.* Supervised by A. Pangerang Moenta and Naswar**

This study aimed to (1) analyzing the determination of validation of acquisition duties on land and buildings in the process of buying and selling land rights in Makassar City, (2) providing legal certainty for the calculation of validation of acquisition duties on land and buildings in the process of buying and selling land rights in Makassar City.

The type of research used was normative research by using a statutory approach and conceptual approach. This study used primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials. The collection of legal materials was carried out through literature studies and analyzed qualitatively and then presented descriptively.

The results of this study indicate that (1) in the process of validating the Tax on Acquisition of Land and Building Rights on the sale and purchase, the Makassar City Regional Revenue Agency in practice sometimes does not carry out the contents of the Makassar City Regional Regulation Number 2 of 2018 concerning Regional Taxes related to if the Tax Object Acquisition Value is unknown or lower than the Tax Object Sale Value, then the imposition basis used should be the Land and Building Tax Object Sale Value, not the market price, (2) The imposition of Tax on Acquisition of Land and Building Rights implemented in Makassar City is based on the official assessment system. In the calculation of the validation of Fees on Acquisition of Land and Building Rights related to the determination of the lowest Non-Taxable Tax Object Acquisition Value refers to Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, which is Rp. 60,000,000,- (sixty million rupiah).

Keywords: Tax, Fees on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB).

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>I</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>III</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>IV</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>VII</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>XI</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>XII</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>XIII</b>
<b>BAB I   PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Orisinalitas Penelitian .....	7
<b>BAB II   TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Jual Beli.....	11
1. Pengertian Jual Beli .....	11
2. Jual Beli Hak atas Tanah .....	12
4. Pejabat yang Berwenang Membuat Akta Jual Beli .....	16
B. Tinjauan Umum Pajak.....	17

1. Pengertian Pajak .....	17
2. Syarat Pemungutan Pajak .....	19
4. Sistem Pemungutan Pajak.....	24
C. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah .....	31
1. Pengertian BPHTB.....	31
2. Objek BPHTB .....	33
3. Subjek dan Dasar Pengenaan BPHTB.....	35
4. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB .....	36
5. Saat Terutangnya BPHTB.....	37
6. Verifikasi dan Validasi.....	39
D. Hak Atas Tanah.....	42
E. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli .....	46
F. Teori Negara Hukum .....	48
G. Teori Kepastian Hukum .....	59
H. Teori Kewenangan.....	62
I. Kerangka Pikir .....	69
J. Definisi Operasional .....	73
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>75</b>
A. Tipe Penelitian .....	75
B. Pendekatan Penelitian.....	75
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	76
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	77
E. Analisis Bahan Hukum.....	78

<b>BAB IV</b>	<b>PENGATURAN VALIDASI BPHTB PADA TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>79</b>
	A. Validasi BPHTB.....	79
	B. Nilai Pasar.....	79
<b>BAB V</b>	<b>PERHITUNGAN VALIDASI BEA PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA JUAL BELI HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>101</b>
	A. Sistem Perpajakan.....	101
	B. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.....	106
	C. Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.....	110
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>117</b>
	A. Kesimpulan .....	117
	B. Saran.....	118
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>120</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>120</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah menjadi salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia sebagai sarana untuk mencari penghidupan di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri. Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan tidak hanya dalam kehidupannya, meninggalpun manusia masih memerlukan tanah.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak-hak sehingga memiliki kekuatan hukum. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada pewarisnya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan

untuk kepentingan bukan hanya mendirikan bangunan. Misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Atas dasar kebutuhan terhadap tanah yang semakin meningkat yang demikian tu, maka negara memiliki hak untuk mengatur di bidang pertanahan, sehingga negara harus membuat peraturan yang dapat menunjang dan mengakomodir permasalahan-permasalahan mengenai bidang pertanahan, sehingga rakyat mendapatkan perlakuan yang lebih adil.

Dalam perkembangannya tanah juga menjadi salah satu instrumen investasi riil yang banyak diminati oleh masyarakat karena risiko investasinya rendah (*low risk*) dan tiap tahun nilai investasinya cenderung selalu meningkat (*capital gain*) dalam hal investasi pasti selalu ada perbuatan hukum peralihan hak atas tanah baik berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas tanah lainnya.

Jual beli atau Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Selanjutnya disebut PPAT).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Dalam praktik jual beli ini diharapkan adanya kepastian hukum melalui balik nama sertipikat hak atas. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berdampak pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Dengan demikian, agar peralihan hak atas tanah dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat dilakukan secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta peralihan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan selanjutnya akan menindaklanjuti melalui Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku, sebagaimana tertulis dalam Standar Operasional Prosedur Pertanahan (SOPP) yang di atur dalam Perkaban No. 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan, sehingga proses balik nama dapat dilakukan dan sertipikat hak atas tanah tersebut dapat beralih nama kepada pihak pembeli. Salah satu persyaratan untuk proses Balik nama sertipikat hak atas tanah yaitu dengan adanya bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan



Bangunan (Selanjutnya disebut BPHTB).

BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah Kabupaten/ Kota sebagaimana dijelaskan didalam pasal 4 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan baik diperoleh dari jual beli, hibah, dan warisan. Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat UU BPHTB), Undang-undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291.

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak (selanjutnya disebut NJOP) yang ditetapkan berdasarkan:

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;
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang<sup>2</sup>.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud di atas tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.<sup>3</sup>

Dalam praktiknya, masalah mulai muncul saat proses transaksi jual beli hak atas tanah yang di mana harga transaksinya diatas harga NJOP. Dalam hal ini, pembeli hak atas tanah kerap

---

<sup>2</sup> Pasal 46 ayat (1) sampai (2) UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

<sup>3</sup> *Ibid*, Pasal 46 ayat (3)

kali diwakili/ dikuasakan kepada PPAT untuk pengurusan pembayaran BPHTB. Pada saat melakukan validasi BPHTB beli adalah nilai transaksi, sedangkan dalam praktiknya ada variabel NPOP BPHTB selain nilai transaksi sehingga penulis tertarik untuk meneliti dan mengkajinya lebih lanjut.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang akan dikaji, sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar?
2. Bagaimana cara perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis penetapan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar.
2. Untuk memberi kepastian hukum terhadap perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar.

#### D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam diskursus perpajakan di Indonesia, khususnya mengenai validasi BPHTB dalam proses transaksi jual beli.
2. Penelitian ini diharapkan menjadi salah satu referensi bagi akademisi atau praktisi kedepannya dalam perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah.

#### E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian bertujuan untuk melihat karya tulis terdahulu ataupun hasil penelitian orang lain yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Guna memperoleh sejumlah data dan informasi awal yang dapat mendukung pelaksanaan penulis ini, maka dapat dilakukan kajian terhadap beberapa hasil penelitian terdahulu

Nama Penulis	Adimas Wahyu Widayat	
Judul Tulisan	Analisis Pengenaan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.	
Kategori	Tesis	
Tahun	2016	
Perguruan Tinggi	:Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	1. Bagaimana pelaksanaan	1. Bagaimana pengaturan validasi

	<p>pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen?</p> <p>2. Bagaimana kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan?</p>	<p>bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar?</p> <p>2. Bagaimana cara perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Proses transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar?</p>
Metode Penelitian	Yuridis empiris	Normatif
Hasil dan Pembahasan	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilaksanakan dengan system <i>Self Asesment</i> yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formular SSPD BPHTB yang diperoleh wajib pajak dari DPPKAD Kabupaten Kebumen</p>	<p>Perbedaan pada Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah BAPENDA Makassar terkadang menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk BPHTB berdasarkan harga pasar, bukan harga transaksi atau NJOP tertinggi. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018, Pasal 56, yang menyebutkan bahwa jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, dasar pengenaan harus NJOP atau nilai transaksi jual beli. Penetapan berdasarkan harga pasar dapat merugikan wajib pajak dengan meningkatkan utang pajak dan melanggar asas keadilan serta</p>

		kebebasan berkontrak.
--	--	-----------------------

Nama Penulis	Sri Ariyanti	
Judul Tulisan	Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Semarang	
Kategori	Tesis	
Tahun	2006	
Perguruan Tinggi	Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Pemungutan BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Tanah atau Bangunan?</li> <li>2. Bagaimana Peranan PPAT/Notaris dalam BPHTB?</li> <li>3. Bagaimana Upaya mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pengaturan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah di kota Makassar?</li> <li>2. Bagaimana cara perhitungan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Proses Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah di Kota Makassar?</li> </ol>
Metode Penelitian	Empiris	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB menggunakan sistem self-assessment, di mana wajib pajak menghitung dan membayar pajak sendiri dengan tarif 5%. Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, dasar pengenaan pajak adalah NJOP. Pajak	Perbedaan pada Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah BAPENDA Makassar terkadang menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk BPHTB berdasarkan harga pasar, bukan harga transaksi atau NJOP

	<p>BPHTB dikenakan sekali saat perolehan hak atas tanah atau bangunan. Proses pembayaran BPHTB sederhana dan tidak memerlukan Surat Ketetapan Pajak, tetapi PPAT/Notaris harus memastikan pembayaran pajak lunas sebelum menandatangani akta dan dapat dikenakan denda jika melanggar. Masalah yang ada termasuk PPAT/Notaris yang belum melaporkan transaksi, formulir SSB yang tidak lengkap, dan perlu pengawasan untuk mencegah pembayaran.</p>	<p>tertinggi. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018, Pasal 56, yang menyebutkan bahwa jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, dasar pengenaan harus NJOP atau nilai transaksi jual beli. Penetapan berdasarkan harga pasar dapat merugikan wajib pajak dengan meningkatkan utang pajak dan melanggar asas keadilan serta kebebasan berkontrak.</p>
--	---	---

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Jual Beli**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual Beli menurut *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>4</sup>

Adapun menurut Subekti dalam bukunya mengatakan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.<sup>5</sup>

Unsur pokok dalam suatu perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut dalam perjanjian, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 3

<sup>5</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXII, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 122.

<sup>6</sup>. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)



Konsensualisme berasal dari kata “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak- pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak adalah hal yang dikehendaki pihak lain. Kedua kehendak tersebut bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan adanya perkataan, misalnya “setuju”, “oke” dan lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tandatangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera pada tulisan itu.<sup>7</sup>

## **2. Jual Beli Hak atas Tanah**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, salah satunya melalui jual beli. Jadi, meskipun dalam pasal lainnya dalam UUPA hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum

---

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 3

pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>8</sup>

Dalam jual beli tanah, ada 2 (dua) aturan mendasar yang harus dipenuhi yaitu proses transaksi dan keabsahan dokumen sertipikat. Proses jual beli tanah tidak boleh dilakukan dibawah tangan. Semua prosedur transaksinya harus dilakukan di hadapan pejabat negara atau yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>9</sup>

### 3. Syarat Sahnya Jual Beli

Ada 4 (empat) syarat yang dikemukakan di Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata agar suatu persetujuan dikatakan sah, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Adapun syarat sahnya jual beli tanah, yaitu:

#### a. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 77.

<sup>9</sup> <https://halohukum.com/jual-beli-tanah-yang-sah-secara-hukum/>, diakses pada tanggal 8 April 2023

menjual tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.<sup>10</sup>

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>11</sup>

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

---

<sup>10</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 14

<sup>11</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2

Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materil tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>12</sup>

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan formil dipenuhi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT) akan membuat akta jual belinya. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

---

<sup>12</sup> *Ibid*

#### **4 Pejabat yang Berwenang Membuat Akta Jual Beli**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Meski demikian, tak semua daerah memiliki PPAT. Untuk daerah-daerah yang belum memiliki PPAT, camat dapat berperan sebagai PPAT sementara. Hal ini juga diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi “PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.<sup>13</sup>

Kemudian selanjutnya adalah membawa berkas-berkas asli yang bisa dipertanggungjawabkan. Tanah yang diperjualbelikan harus memiliki sertifikat tanah asli, tidak sedang dalam penyitaan dan PBB-nya sudah dibayar lunas. Jika pemilik sertifikat sudah meninggal dunia, perlu dipastikan bahwa sertifikat tersebut sudah balik nama menjadi nama ahli warisnya. Kemudian Notaris akan membantu memeriksa keabsahan berkas tersebut.

Notaris memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,

---

<sup>13</sup> <https://halohukum.com/jual-beli-tanah-yang-sah-secara-hukum/>, diakses pada tanggal 8 April 2023

yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. Membuat Akta risalah lelang.

## **B. Tinjauan Umum Pajak**

### **1. Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayanya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk

menyelenggarakan pemerintahan.<sup>14</sup>

Beberapa pengertian pajak dari beberapa ahli dalam bidang perpajakan yang memberikan Definisi Pajak menurut Siti Resmi:<sup>15</sup>

“Pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan umum”.

Pajak menurut perspektif hukum Muhammad Djafar Saidi:<sup>16</sup>

“Perikatan oleh Wajib Pajak dengan Negara tanpa mendapat jasa timbal (tegen prestasi) secara langsung dan bersifat memaksa sehingga penagihannya dapat dipaksakan”.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib yang diberikan kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut P.J.A. Andriani Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya

---

<sup>14</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987, hlm.2

<sup>15</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta, Salemba Empat, 2003, hlm. 1

<sup>16</sup> Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, Cetakan kelima, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 30

(wajib pajak) menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>17</sup>

Pajak menurut Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan STDD Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah:<sup>18</sup>

“Kontribusi Wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

## **2. Syarat Pemungutan Pajak**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat berikut:<sup>19</sup>

- a. Syarat Keadilan (pemungutan pajak harus adil) Adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak;

---

<sup>17</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Rafika Aditama, Bandung, 2003, hlm.

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

<sup>19</sup> STDD Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan



- b. Syarat Yuridis (pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang) Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik negara maupun warganya;
- c. Syarat Ekonomis (pemungutan pajak tidak mengganggu perekonomian). Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian rakyat;
- d. Syarat Finansial (pemungutan pajak harus efisien) Sesuai dengan fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya;
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Sistem pemungutan pajak yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

### **3. Jenis Pajak**

Berkaitan dengan jenis pajak, pajak dapat dikelompokkan dalam berbagai jenis dengan mempergunakan kriteria-kriteria. Pajak dapat dilihat dari segi administratif yuridis, dari segi titik tolak pungutannya, dan berdasarkan kewenangan pemungutannya.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, CV. Andi, Yogyakarta, 2009, hlm. 28

a. Dari segi administrasi yuridis

1) Pajak Langsung

Suatu jenis pajak dikatakan sebagai pajak langsung apabila dipungut secara periodik, yakni dipungut secara berulang-ulang dalam waktu tertentu tidak hanya satu kali pungut saja, dengan menggunakan penetapan sebagai dasarnya dan menurut kohir (tindakan-tindakan dari surat-surat ketetapan pajak). Sebagai contoh pajak bumi dan bangunan (biasa disingkat PBB). Pajak bumi dan bangunan dipungut secara periodik setiap tahun atau setiap masa pajak, di mana setiap tahun dirjen pajak harus menetapkan besarnya pajak terutang dengan jalan mengeluarkan surat ketetapan pajak (selanjutnya disebut SKP).

2) Pajak tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut secara *incidental*, hanya jika terjadi *tatbestand* dan tidak menggunakan surat ketetapan pajak, jadi tidak ada kohirnya. Contoh pajak tidak langsung adalah bea materai atau juga pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa. Dalam bea materai, pengenaan pajak itu hanya dilakukan terhadap dokumen.

b. Dari segi titik tolak pungutannya

Pembedaan pajak dengan penggunaan dasar titik tolak

pungutannya ini akan menghasilkan dua jenis pajak, yaitu pajak subjektif dan pajak objektif

c. Dari Segi Pungutan

1) Pajak Pusat

a) Pajak Penghasilan (PPH), yaitu pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun. Pajak penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian, maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.

b) Pajak Pertambahan Nilai (PPN), yaitu pajak yang dikenakan atas Konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam daerah pabean (dalam wilayah Indonesia). Orang Pribadi, perusahaan, maupun Pemerintah yang mengkonsumsi barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang- Undang

PPN

- c) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yaitu bahwa selain dikenakan PPN, atas pengonsumsi Barang Kena Pajak tertentu yang tergolong mewah adalah:
- (i) Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok;
  - (ii) Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu;
  - (iii) Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi;
  - (iv) Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status;
  - (v) Apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.
- d) Bea materai (BM), yaitu pajak yang dikenakan atas pemanfaatan dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek yang memuat jumlah uang atau nominal di atas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.
- e) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/ atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya.

## 2) Pajak Daerah

Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 terdiri atas:

- a) Pajak Provinsi: Pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan, pajak bahan bakar kendaraan, pajak air permukaan dan pajak rokok
- b) Pajak Kota/Kabupaten: Pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

## 4. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak yang selama ini dikenal dan diterapkan dalam pemungutan pajak sebagaimana tercermin dalam Undang-Undang Pajak, yakni:

### a. *Self Assessment*

*Self Assessment* adalah suatu sistem pemungutan pajak, yaitu wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan. Beberapa pendapat mengemukakan pengertian *self*

*assessment*. Salah satunya adalah menurut Siti Resmi dalam bukunya Perpajakan yaitu :“*Self Assessment System* adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak terutang setiap tahunnya sesuai dengan undang-undang perpajakan yang berlaku.

Pemerintah tidak lagi dibebankan kewajiban administrasi menghitung jumlah pajak terutang Wajib Pajak dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak untuk memberitahukan (sekaligus memerintahkan pembayaran) jumlah tersebut kepada Wajib Pajak, sehingga waktu, tenaga dan biaya sehubungan dengan hal tersebut dapat dihemat atau dialihkan untuk melakukan aktivitas perpajakan atau pemerintahan lainnya.<sup>21</sup>

Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakkan kepada aktivitas dari masyarakat sendiri, yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk:<sup>22</sup>

- 1) Menghitung sendiri pajak yang terutang;
- 2) Memperhitungkan sendiri pajak terutang;
- 3) Membayar sendiri jumlah pajak yang harus dibayar;
- 4) Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang.

---

<sup>21</sup> Dejan Gemelar, Efektifitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta JualBeli dengan Harga Sebenarnya, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2021, hlm. 71

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, Hukum Pajak, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 30

Syarat-syarat sistem *self assesment* dapat berhasil dengan baik apabila adanya kepastian hukum, sederhana perhitungannya, mudah pelaksanaannya, lebih adil dan merata, dan perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak.

*Self Assessment system* menyebabkan Wajib Pajak mendapat beban berat karena semua aktivitas pemenuhan kewajiban perpajakan dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri. Wajib Pajak harus melaporkan semua informasi yang relevan dalam SPT, menghitung dasar pengenaan pajak, menghitung jumlah pajak terutang, menyetorkan jumlah pajak terutang. Namun pada kenyataannya banyak Wajib Pajak yang melakukan tindakan yang melanggar peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga wajib akan mendapatkan hukuman ataupun sanksi perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>23</sup>

Penerapan sistem *self assesment*, pada hakekatnya mengandung maksud supaya di dalam diri wajib pajak tertanam kuat hal-hal seperti kesadaran (*tax consciousness*), kejujuran, hasrat untuk membayar (*tax mindedness*) dan *tax discipline*. Jadi jika rakyat mengerti tentang fungsi dan manfaat pajak dalam masyarakat, maka rakyat akan menjadi sadar arti pentingnya membayar pajak, jika rakyat sadar akan hal itu

---

<sup>23</sup> <http://pengertiandaninfo.blogspot.com/2013/02/pengertian-self-assessment-system.html>  
diakses pada tanggal 29 Maret 2023

maka ia akan sadar akan hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak, dan ia akan menjadi masyarakat yang suka membayar pajak, disamping itu pula ia akan menjadi jujur dalam bidang perpajakan, sehingga akan timbul disiplin dari wajib pajak untuk selalu memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar pajak tepat waktu.<sup>24</sup>

Pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melakukan *self assessment* akan memberikan konsekuensi yang berat bagi wajib pajak, artinya jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka sanksi yang diajukan akan lebih berat daribiasanya, yang mana hal ini kurang dipahami oleh wajib pajak.

Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, menggunakan Surat Setoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mana surat ini digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan disamping itu juga berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOPBB). Jadi jelaslah bahwa penerapan sistem *self assessment* pada BPHTB tidak hanya terbatas pada penentuan dan penghitungan pajak yang terutang oleh wajib pajaksendiri, namun meliputi pula tata cara

---

<sup>24</sup> Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1992, hlm .20-21



dan mekanisme pembayaran sampai dengan pelaporan.<sup>25</sup>

b. *Official Assessment*

*Official Assessment* adalah suatu sistem pemungutan pajak, yaitu aparatur pajak yang menentukan sendiri (diluar wajib pajak) jumlah pajak yang terutang. Dalam sistem ini inisiatif sepenuhnya ada pada aparatur pajak atau kegiatan dalam menghitung dan pemungutan pajak sepenuhnya ada pada aparatur pajak. Sistem ini berhasil dengan baik kalau aparatur perpajakan baik maupun kuantitasnya telah memenuhi kebutuhan.<sup>26</sup>

Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada aparatur pajak;
- 2) Wajib Pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh aparatur pajak.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda. Kelemahan dari sistem pemungutan pajak ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat dan bernegara.

---

<sup>25</sup> Dejan Gemelar, Op.Cit, hlm. 73

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit, hlm. 30

Untuk menjaga keefektifan dari sistem pemungutan ini (*Official Assessment*), berarti secara tidak langsung adalah dengan memperkuat struktur fiskus dan administrasi perpajakan keseluruhan. Wajib pajak tidak berperan serta aktif dalam peningkatan efisiensi dan efektifitas pelaksanaan administrasi perpajakan.<sup>27</sup>

c. *With Holding System*

*With Holding System* Sistem adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn* (PYE) dan *Pay as You Go* (PYGO) yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.<sup>28</sup>

*With Holding System* di Indonesia diterapkan pada mekanisme pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan (PPH) dan PPN yaitu PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Pasal 26, PPh Final Pasal 4 Ayat (2), PPh Pasal 15, dan PPN. Sebagai bukti atas pelunasan pajak ini bukti potong atau bukti pungut.

Salah satu contohnya adalah pengenaan PPh Pasal 21

---

<sup>27</sup> Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hlm. 24

<sup>28</sup> Dejan Gemelar, *Op.Cit*, hlm. 70

UU Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.<sup>29</sup>

*With Holding System* memberikan peran aktif kepada pihak ketiga sedangkan fiskus berperan dalam pemeriksaan pajak, penagihan, maupun tindakan penyitaan apabila ada indikasi pelanggaran perpajakan, seperti halnya pada *Self Assessment System*. Sistem pajak ini menekankan kepada pemberian kepercayaan pada pihak ketiga diluar fiskus yaitu, pemberi penghasilan melakukan pemotongan atau memungut pajak atas penghasilan yang diberikan dengan suatu persentase tertentu dari jumlah pembayaran atau transaksi yang dilakukannya dengan penerima penghasilan. Jumlah pajak yang dipotong atau dipungut oleh pihak ketiga tersebut dibayarkan kepada negara melalui penyetoran pajak seperti pada aktivitas yang dilakukan di *Self Assessment* dalam jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan Undang-Undang.<sup>30</sup>

*With Holding System* merupakan cara termudah bagi pemerintah untuk memungut pajak, tetapi di pihak lain, yaitu

---

<sup>29</sup> Rimsky K. Judisseno, Op.Cit, hlm. 32

<sup>30</sup> Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan

pihak Wajib Pajak, *With holding System* ini menimbulkan beban pemenuhan kewajiban perpajakan (*cost of compliance*) yang tinggi, misalnya beban administrasi, beban sanksi administrasi kalau terlambat memotong dan/ atau menyetorkan, atau alpa tidak/ belum memotong pajaknya pihak lain. Dengan kata lain, dalam *With Holding System* ini, Wajib Pajak diwajibkan untuk memungut dan mengadministrasikan pajaknya pihak lain (Wajib Pajak lain) yang mana kewajiban untuk mengadministrasikan pajaknya pihak lain tersebut sebenarnya adalah tanggung jawab pemerintah (dalam hal ini wewenang ada pada Direktorat Jenderal Pajak).<sup>31</sup>

## **C. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

### **1. Pengertian BPHTB**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan BPHTB) menjelaskan pengertian

BPHTB yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik

---

<sup>31</sup> Dejan Gemelar, Op.Cit, hlm. 75-76

atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh pribadi atau badan hukum.<sup>32</sup> Jadi setiap terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan hukum wajib untuk dikenakan BPHTB.

BPHTB sebagai salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pada apa yang menjadi objek pajak, lalu kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.<sup>33</sup> Prinsip-prinsip yang diatur dalam UU BPHTB diantaranya:<sup>34</sup>

Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*;

- a. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak;
- b. Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya menurut undang-undang yang berlaku;
- c. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah;

---

<sup>32</sup> Murihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi

<sup>33</sup> Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm. 59

<sup>34</sup> Erly Suandi, *Hukum Pajak, Salemba Empat*, Jakarta, 2000, hlm. 271

- d. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Berdasarkan prinsip di atas, pemenuhan kewajiban BPHTB adalah menggunakan sistem *Self Assesment* yaitu sistem pemungutan di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat Pajak hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhanWajib Pajak.

## **2. Objek BPHTB**

Ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjelaskan bahwa yang menjadi objek pajak BPHTB adalah 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 hukum. Disebutkan dalam Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 bahwa perolehan tersebut meliputi:<sup>35</sup>

- a. Pemindahan hak karena:

- 1) Jual beli;

---

<sup>35</sup> Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara PemerintahPusat dan Pemeritah Daerah

- 2) Tukar-menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah wasiat;
- 5) Waris;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10) Penggabungan usaha;
- 11) Peleburan usaha;
- 12) Pemekaran usaha;
- 13) Hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak;
- 2) Diluar pelepasan hak.

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang perolehannya merupakan objek BPHTB yang sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2000 meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan.

Diantara semua objek pajak diatas, ada pula beberapa objek

pajak yang dikecualikan dalam pengenaan BPHTB. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah objek pajak yang diperoleh dari:

- a. Perwakilan diplomaik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dana atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan hukum karena konversi haka tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama orang pribadi atau badan hukum karena wakaf;
- e. Orang pribadi atau badan hukum yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### **3. Subjek dan Dasar Pengenaan BPHTB**

Subjek pajak dalam BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.<sup>36</sup>

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai Objek Pajak, Nilai

---

<sup>36</sup> Resmi dan Siti, Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara, Jurnal EMBA398 Vol. 3 No. 1 Maret 2015, hlm. 398-407



Perolehan Objek Pajak dapat diperoleh sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a. Harga transaksi untuk jual beli;
- b. 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;
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

#### **4. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB**

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.<sup>38</sup>

Wajib pajak BPHTB melakukan penghitungan besarnya BPHTB tanggungan dan membayar secara pribadi pada negara

---

<sup>37</sup>Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

<sup>38</sup>

melalui kantor pos pada saat munculnya tanggungan BPHTB serta menginfokan sendiri perhitungan dan pembayaran BPHTB tanggungan. Disamping itu, menginfokan mengenai penghitungan dan pembayaran BPHTB tersebut dilakukan juga oleh Notaris/ PPAT atau kantor pertanahan kabupaten/ kota atau pejabat lelang. Adapun, dalam rangka pembayaran BPHTB, direktur jenderal pajak dapat menerbitkan:<sup>39</sup>

- a. Surat BPHTB kurang bayar (SKBBPHTBKB);
- b. Surat Ketetapan BPHTB kurang bayar tambahan (SKBPHTBKBT);
- c. Surat tagihan BPHTB.

Bukti pembayaran BPHTB harus diserahkan kepada pejabat yang berkaitan dengan penandatanganan akta tanah. Petinggi yang membuat akta tanah atau notaris dan kepala kantor lelang negara menginfokan pembuatan akta BPHTB kepada direktorat jenderal pajak sekurang- kurangnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.

## **5. Saat Terutangnya BPHTB**

Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan

---

<sup>39</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

perundang-undangan perpajakan daerah.<sup>40</sup> Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah:<sup>41</sup>

- a. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan 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;

---

<sup>40</sup> Djoko Muljono, 2010, *Panduan Brevet Pajak PPN, PPn, BM, Bea Materai, PBB dan BPHTB*, ANDI, Jakarta, hlm. 50

<sup>41</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta, ANDI, 2000, hlm. 275

<sup>44</sup> Pasal 49 UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

g. Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

## **6. Verifikasi dan Validasi**

Usaha untuk mengoptimalkan pajak BPHTB BAPENDA Kota Makassar menggunakan dua tahapan, yaitu verifikasi dan validasi. Guna dari kedua tahapan ini untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada surat pemberitahuan pajak daerah atau SPTPD dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan. Selain itu untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB, BAPENDA Kota Makassar menggunakan sistem verifikasi lapangan dengan mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan guna untuk mengontrol ketaatan wajib pajak dalam pembayaran pajak yang terutang.<sup>42</sup>

Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB. Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh wajib pajak. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Walikota Makassar Nomor 42 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Makassar menjelaskan bahwa:

---

<sup>42</sup> Arjun, Op.Cit, hlm. 60-61

Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB

a. Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini meliputi:

- 1) Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan;
- 2) Prosedur pembayaran BPHTB;
- 3) Prosedur penelitian SSPD BPHTB;
- 4) Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
- 5) Prosedur pelaporan BPHTB;
- 6) Prosedur penagihan;
- 7) Prosedur pengurangan;

b. Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a Pasal ini adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus penghitungan besarnya nilai BPHTB terutang Wajib Pajak.

c. Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b Pasal ini adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB. Prosedur penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c Pasal ini

adalah prosedur verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

- 1) Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d Pasal ini adalah prosedur pendaftaran akta ke Kepala Kantor Pertanahan dan penertibanakta oleh PPAT
- 2) Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf e Pasal ini adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.

Pelaksanaan verifikasi dan validasi atas setoran penerimaan negara dilaksanakan berdasarkan permohonan konfirmasi dari Satker/Wajib Pajak/Wajib Setor/Wajib Bayar. Hasil konfirmasi setoran penerimaan negara berupa nota konfirmasi Setoran Penerimaan Negara. Pentingnya pelaksanaan. Pentingnya pelaksanaan verifikasi dan validasi setoran penerimaan negara ini juga diamanatkan di dalam ketentuan Pasal 52 ayat (2) huruf c PMK 190/PMK.05/2012 tentang Tata Cara Pembayaran dalam Rangka Pelaksanaan APBN, bahwa setiap lampiran surat setoran pajak untuk SPP-GU harus sudah dikonfirmasi terlebih dahulu oleh KPPN. Setoran penerimaan negara yang disetor pada Bank Persepsi atau Pos

Persepsi, dapat dikonfirmasi paling cepat pada H+1 setelah tanggal penyerahan penerimaan negara.<sup>43</sup>

#### **D. Hak atas Tanah**

Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 meliputi:

##### **1. Hak milik**

Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”. Dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah hak milik lah yang “ter”-(dalam arti “paling”) kuat dan “ter”-penuh, yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.<sup>44</sup>

##### **2. Hak guna usaha**

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 UUPA bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, guna perusahaan

---

<sup>43</sup> <https://djp.kemenkeu.go.id/kppn/pekalongan/id/info-layanan/konfirmasi-validasi-atas-setoran.html>, diakses pada tanggal 7 April 2023

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan IsiPelaksanaannya”*, Ed. re v., Cet 12, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 287

pertanian, perikanan, atau peternakan.

Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hakguna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Pengertian pertanian termasuk juga perkebunan dan peternakan. Oleh karena itu maka hak guna usaha dapat dibebankan pada tanah hak milik.<sup>48,45</sup>

### 3. Hak guna bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 UUPA). Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.<sup>46</sup>

### 4. Hak pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut

---

<sup>45</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 10

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 111



hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang ini. Hak Pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a) Penggunaan tanah bersifat sementara;
- b) Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris;
- c) Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik;
- d) Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.

#### 5. Hak milik atas satuan rumah susun

Hak milik atas satuan rumah susun (yang selanjutnya disebut HMSRS) bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.<sup>48</sup>

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal sebagaimana merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 117

<sup>48</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”

Kepemilikan atas rumah susun ini bersifat perorangan dan terpisah. HMSRS juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang di atas disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama” Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>49</sup>

#### 6. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>53</sup> Oleh karena itu, Hak Pengelolaan merupakan fungsi/ kewenangan publik sebagaimana Hak Mengusai Negara (HMN), dan tidak tepat untuk disamakan dengan “hak” sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan.

Dalam proses peralihan tanah, penyerahan hak kepada pihak ketiga terdapat prosedur pemberian hak guna bangunan dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan diatur dalam Pasal 3 ayat 1 (Satu) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak

---

<sup>49</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 349

Pengelolaan (HPL) Serta Pendaftarannya yang menentukan, “Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan”<sup>50</sup>

#### **E. Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli**

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerdara atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat. Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.<sup>51</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli,

---

<sup>50</sup> Pasal 1 ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan

<sup>51</sup> I Kadek Arinata, Makalah Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak atas Tanah Pada Tanah Hak Pengelolaan yang Dilakukan oleh Pihak Ketiga di Pelabuhan Benoa, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 9-10

tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.<sup>52</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama

---

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 73

yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya<sup>53</sup>. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT.

## F. Teori Negara Hukum

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah “*rechtsstaat*”.<sup>54</sup> Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah *the rule of law*, yang juga digunakan untuk maksud “negara hukum”. Notohamidjojo menggunakan kata-kata “...maka timbul juga istilah negara hukum atau *rechtsstaat*”.<sup>55</sup> Djokosoetono mengatakan bahwa “negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *demokratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat*”.<sup>56</sup>

Sementara itu, Muhammad Yamin menggunakan kata negara hukum sama dengan *rechtsstaat* atau *government of law*, sebagaimana kutipan pendapat berikut ini:

“polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara Republik Indonesia ialah negara hukum (*rechtsstaat*,

---

<sup>53</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 121

<sup>54</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Sebuah Studi Tentang Prinsip prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 30

<sup>55</sup> O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Kristen, 1970, hlm. 27

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 31

*government of law*) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara kekuasaan (*machtsstaat*) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan melakukan sewenang-wenang.”(*kursifpenulis*).<sup>57</sup>

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, dalam literature hukum Indonesia, selain istilah *rechtsstaat* untuk menunjukkan makna Negara hukum, juga dikenal istilah *the rule of law*. Namun istilah *The Rule of Law* yang paling banyak digunakan hingga saat ini

Menurut pendapat Hadjon, kedua terminologi yakni *rechtsstaat* dan *the rule of law* tersebut ditopang oleh latar belakang sistem hukum yang berbeda. Istilah *Rechtsstaat* merupakan buah pemikiran untuk menentang absolutisme, yang sifatnya revolusioner dan bertumpu pada sistem hukum kontinental yang disebut *civil law*. Sebaliknya, *The Rule of Law* berkembang secara evolusioner, yang bertumpu atas sistem hukum *common law*. Walaupun demikian perbedaan keduanya sekarang tidak dipermasalahkan lagi, karena mengarah pada sasaran yang sama, yaitu perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.<sup>58</sup>

Di zaman modern, konsep negara hukum di Eropa Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius

---

<sup>57</sup> Muhammad Yamin, *Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, hlm. 72

<sup>58</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum*, *Op. cit.*, hlm. 72

Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu “*rechtsstaat*”. Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan “*The Rule of Law*”. Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “*rechtsstaat*” itu mencakup empat elemen penting, yaitu:<sup>59</sup>

1. Perlindungan hak asasi manusia,
2. Pembagian kekuasaan,
3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang,
4. Peradilan tata usaha Negara.

Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “*The Rule of Law*”, yaitu:<sup>60</sup>

1. *Supremacy of Law*,
2. *Equality before the law*,
3. *Due Process of Law*.

Keempat prinsip “*rechtsstaat*” yang dikembangkan oleh Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip “*Rule of Law*” yang dikembangkan oleh A.V. Dicey untuk menandai ciri-ciri Negara Hukum modern di zaman sekarang. Bahkan, oleh “*The International Commission of Jurist*”,

---

<sup>59</sup> <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-negara-hukum/>

<sup>60</sup> Mokhammad Najih, *Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Pidana Dalam Cita Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2014, hlm. 5.

prinsip-prinsip Negara Hukum itu ditambah lagi dengan prinsip peradilan bebas dan tidak memihak (*independence and impartiality of judiciary*), yang di zaman sekarang makin dirasakan mutlak diperlukan dalam setiap negara demokrasi. Prinsip-prinsip yang dianggap ciri penting Negara Hukum menurut “*The International Commission of Jurists*” itu adalah:<sup>61</sup>

1. Negara harus tunduk pada hukum,
2. Pemerintah menghormati hak-hak individu,
3. Peradilan yang bebas dan tidak memihak.

Profesor Utrecht membedakan antara Negara hukum formil atau Negara hukum klasik, dan negara hukum materiil atau Negara hukum modern. Negara hukum formil menyangkut pengertian hukum yang bersifat formil dan sempit, yaitu dalam arti peraturan perundang-undangan tertulis. Sedangkan yang kedua, yaitu Negara Hukum Materiil yang lebih mutakhir mencakup pula pengertian keadilan di dalamnya.<sup>62</sup>

Pembedaan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa dalam konsepsi negara hukum itu, keadilan tidak serta-merta akan terwujud secara substantif, terutama karena pengertian orang mengenai hukum itu sendiri dapat dipengaruhi oleh aliran pengertian hukum formil dan dapat pula dipengaruhi oleh aliran

---

<sup>61</sup> Mokhammad Najih, *Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Pidana Dalam Cita Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2014, hlm. 5.

<sup>62</sup> Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: Ichtiar, 1962, hlm. 9.



pikiran hukum materiil. Jika hukum dipahami secara kaku dan sempit dalam arti peraturan perundang-undangan semata, niscaya pengertian negara hukum yang dikembangkan juga bersifat sempit dan terbatas serta belum tentu menjamin keadilan substantif. Karena itu, di samping istilah "*The Rule of Law*" oleh Friedman juga dikembangkan istilah "*the rule of just law*" untuk memastikan bahwa dalam pengertian kita tentang "*The Rule of Law*" tercakup pengertian keadilan yang lebih esensial daripada sekedar memfungsikan peraturan perundang-undangan dalam arti sempit. Kalaupun istilah yang digunakan tetap "*The Rule of Law*", pengertian yang bersifat luas itulah yang diharapkan dicakup dalam istilah "*the rule of law*" yang digunakan untuk menyebut konsepsi tentang Negara hukum di zaman sekarang.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, terdapat 12 (duabelas) prinsip pokok Negara Hukum (*Rechtsstaat*) yang berlaku di zaman sekarang. Kedua-belas prinsip pokok tersebut merupakan pilar-pilar utama yang menyangga berdiri tegaknya satu negara modern sehingga dapat disebut sebagai Negara Hukum (*The Rule of Law*), ataupun (*Rechtsstaat*) dalam arti yang sebenarnya, yaitu sebagai berikut:<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Jimly Asshiddiqie, *Cita Negara Hukum Indonesia Kontemporer*, Papper. Disampaikan dalam Wisuda Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, 23 Maret 2004 dalam Simbur Cahaya No. 25 Tahun IX Mei 2004 ISSN No. 14110-0614

### 1. Supremasi Hukum (*Supremacy of Law*)

Adanya pengakuan normatif dan empirik akan prinsip supremasi hukum, yaitu bahwa semua masalah diselesaikan dengan hukum sebagai

### 2. Persamaan dalam Hukum (*Equality before the Law*)

Adanya persamaan kedudukan setiap orang dalam hukum dan pemerintahan, yang diakui secara normatif dan dilaksanakan secara empirik.

### 3. Asas Legalitas (*Due Process of Law*)

Dalam setiap Negara Hukum, dipersyaratkan berlakunya asas legalitas dalam segala bentuknya (*Due Process of Law*), yaitu bahwa segala tindakan pemerintahan harus didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang sah dan tertulis.

### 4. Pembatasan Kekuasaan

Adanya pembatasan kekuasaan Negara dan organorgan Negara dengan cara menerapkan prinsip pembagian kekuasaan secara vertikal atau pemisahan kekuasaan secara horizontal.

### 5. Organ-Organ Eksekutif Independen

Dalam rangka membatasi kekuasaan itu, di zaman sekarang berkembang pula adanya pengaturan kelembagaan pemerintahan yang bersifat "*independent*", seperti bank sentral, organisasi tentara, organisasi kepolisian dan kejaksaan. Selain

itu, ada pula lembaga lembaga baru seperti Komisi Hak Asasi Manusia, Komisi Pemilihan Umum, lembaga Ombudsman

6. Lembaga, badan atau organisasi- organisasi ini sebelumnya dianggap sepenuhnya berada dalam kekuasaan eksekutif, tetapi sekarang berkembang menjadi *independent* sehingga tidak lagi sepenuhnya merupakan hak mutlak seorang kepala eksekutif untuk menentukan pengangkatan ataupun pemberhentian pimpinannya. Independensi lembaga atau organ-organ tersebut dianggap penting untuk menjami demokrasi, karena fungsinya dapat disalahgunakan oleh pemerintah untuk melanggengkan kekuasaan Peradilan Bebas dan Tidak Memihak

Adanya peradilan yang bebas dan tidak memihak (*independent and impartial judiciary*). Peradilan bebas dan tidak memihak ini mutlak harus ada dalam setiap Negara Hukum. Dalam menjalankan tugas judisialnya, hakim tidak boleh dipengaruhi oleh siapapun juga, baik karena kepentingan jabatan (politik) maupun kepentingan uang (ekonomi).

7. Peradilan Tata Usaha Negara

Meskipun peradilan tata usaha negara juga menyangkut prinsip peradilan bebas dan tidak memihak, tetapi penyebutannya secara khusus sebagai pilar utama Negara Hukum tetap perlu ditegaskan tersendiri. Dalam setiap Negara

Hukum, harus terbuka kesempatan bagi tiap-tiap warga negara untuk menggugat keputusan pejabat administrasi Negara dan dijalanannya putusan hakim tata usaha negara (*administrative court*) oleh pejabat administrasi negara

#### 8. Peradilan Tata Negara (*Constitutional Court*)

Di samping adanya pengadilan tata usaha negara yang diharapkan memberikan jaminan tegaknya keadilan bagi tiap-tiap warga negara, Negara Hukum modern juga lazim mengadopsikan gagasan pembentukan mahkamah konstitusi dalam system ketatanegaraannya

#### 9. Perlindungan Hak Asasi Manusia

Adanya perlindungan konstitusional terhadap hak asasi manusia dengan jaminan hukum bagi tuntutan penegakannya melalui proses yang adil. Perlindungan terhadap hak asasi manusia tersebut dimasyarakatkan secara luas dalam rangka mempromosikan penghormatan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia sebagai ciri yang penting suatu Negara Hukum yang demokratis.

#### 10. Bersifat Demokratis (*Democratische Rechtsstaat*)

Dianut dan dipraktekkannya prinsip demokrasi atau kedaulatan rakyat yang menjamin peran serta masyarakat dalam proses pengambilan keputusan kenegaraan, sehingga setiap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan dan

ditegaskan mencerminkan perasaan keadilan yang hidup di tengah masyarakat

11. Berfungsi sebagai Sarana Mewujudkan Tujuan Bernegara (*Welfare Rechtsstaat*);

Hukum adalah sarana untuk mencapai tujuan yang diidealkan bersama.

12. Transparansi dan Kontrol Sosial

Adanya transparansi dan kontrol sosial yang terbuka terhadap setiap proses pembuatan dan penegakan hukum, sehingga kelemahan dan kekurangan yang terdapat dalam mekanisme kelembagaan resmi dapat dilengkapi secara komplementer oleh peranserta masyarakat secara langsung (partisipasi langsung) dalam rangka menjamin keadilan dan kebenaran.

Guna menjamin terselenggaranya sistem pemerintahan, harus berdasarkan atas prinsip kedaulatan rakyat dan prinsip negara hukum. Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut, segala bentuk keputusan dan/atau tindakan administrasi Pemerintahan harus berdasarkan atas kedaulatan rakyat dan hukum yang merupakan refleksi dari Pancasila sebagai ideologi negara. Dengan demikian tidak berdasarkan kekuasaan yang melekat pada kedudukan penyelenggara pemerintahan itu sendiri.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Penggunaan kekuasaan negara terhadap warga masyarakat bukanlah tanpa persyaratan. Warga masyarakat tidak dapat diperlakukan secara sewenang-wenang sebagai objek. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (yang selanjutnya disebut UU Administrasi Negara), sebagaimana isinya mengaktualisasikan secara khusus norma konstitusi hubungan antara negara dan warga masyarakat serta menjadi dasar hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan di dalam upaya meningkatkan pemerintahan yang baik (*good governance*).<sup>6965</sup>

Pengawasan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan merupakan pengujian terhadap perlakuan kepada Warga Masyarakat yang terlibat telah diperlakukan sesuai dengan hukum dan memperhatikan prinsip-prinsip perlindungan hukum yang secara efektif dapat dilakukan oleh lembaga negara dan Peradilan Tata Usaha Negara yang bebas dan mandiri. Karena itu, sistem dan prosedur penyelenggaraan tugas pemerintahan dan pembangunan harus diatur dalam undang-undang. Tugas pemerintahan untuk mewujudkan tujuan negara sebagaimana dirumuskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan tugas yang sangat

---

<sup>65</sup> Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

luas, sehingga diperlukan peraturan yang dapat mengarahkan penyelenggaraan Pemerintahan menjadi lebih sesuai dengan harapan dan kebutuhan masyarakat (*citizen friendly*), guna memberikan landasan dan pedoman bagi Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan dalam menjalankan tugas penyelenggaraan pemerintahan yang sebagaimana harus berdasarkan pada asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan asas umum pemerintahan yang baik, meliputi:<sup>66</sup>

1. Kepastian hukum,
2. Kemanfaatan,
3. Ketidakberpihakan,
4. Kecermatan,
5. Tidak menyalahgunakan kewenangan,
6. Keterbukaan,
7. Kepentingan umum, dan
8. Pelayanan yang baik.

Berdasarkan ketentuan tersebut, warga masyarakat tidak menjadi objek, melainkan subjek yang aktif terlibat dalam penyelenggaraan Pemerintahan, sehingga warga masyarakat tidak akan mudah menjadi objek kekuasaan negara.

Berkaitan dengan itu, penulis menegaskan bahwa setiap negara hukum itu akan selalu berdasarkan dengan undang-undang yang berlaku kemudian harus ada pengawasan lembaga pemerintahan terhadap pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1

---

<sup>66</sup> Pasal 5 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pengawasan yang dimaksud adalah pengawasan dalam penerapan pelaksanaan Undang-Undang tersebut yaitu oleh Ombudsman dengan fungsi yang dijalankannya yaitu untuk menjamin kepastian hukum, penegakan hukum, dan keadilan sosial bagi seluruh warga masyarakat, sesuai dengan hukum serta memperhatikan prinsip-prinsip perlindungan hukum yang secara efektif dapat dilakukan oleh lembaga negara.

#### **G. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam negara hukum yang digunakan untuk ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>67</sup> Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis- Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran

---

<sup>67</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Bandung: Alumni, 2002, hlm. 3



Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan- aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>68</sup>

Kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:<sup>69</sup>

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang- undangan (*gesetzliches Recht*);
2. Hukum didasarkan kepada fakta (*tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan;
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan;

---

<sup>68</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 137

<sup>69</sup> Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Vol. I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 288

#### 4. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>70</sup>

Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundang dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan UU Nomor 12 Tahun 2011 yang berisi mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan Pasal 6 huruf i yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu

---

<sup>70</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 137

hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya.<sup>71</sup>

Adapun pendapat para ahli yang digunakan penulis untuk dijadikan dasar berfikir dan referensi yakni teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang mengatakan bahwa pada intinya dalam asas kepastian hukum adalah suatu yang sangat mendasar dimana hukum harus positif, dilaksanakan dan dipatuhi.<sup>72</sup>

Kemudian teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua agar terciptanya keadilan bagi masyarakat. Kepastian hukum merupakan pilar fundamental dan asas ini menjadi fondasi penting bagi terwujudnya negara yang adil, sejahtera, dan demokratis dalam menetapkan perhitungan validasi yang berkaitan dengan teori hukum.

## H. Teori Kewenangan

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*rechtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan<sup>73</sup> terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan<sup>74</sup> yang berasal dari yang diberikan oleh undang-

---

<sup>71</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 158

<sup>72</sup> O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga, Griya Media, 2011, hlm. 33-34

<sup>73</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Yurisdiksi*, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, 1997, hlm. 1

<sup>74</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Yurisdiksi*, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, 1997, hlm.

undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu dari kewenangan.

Di Belanda konsep *bevoegdheid* dipergunakan baik dalam lapangan hukum publik, oleh karena itu *bevoegdheid* tidak memiliki watak hukum<sup>78</sup>. Sedangkan di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Sesuai dengan pendapat di atas, Prajudi Atmosudirdjo menyatakan: “wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan di dalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak.”<sup>75</sup>

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu: <sup>76</sup>

1. Komponen pengaruh dimaksudkan bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum;
2. Komponen dasar hukum dimaksudkan bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas;

---

<sup>75</sup> Prajudi Admosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet.9. Jakarta, 1998. hlm..76

<sup>76</sup> Indroharto, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hlm. 68

3. Komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standar yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Setiap penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif. Dalam kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan Kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis,<sup>81</sup> yang selanjutnya untuk hukum tidak tertulis di dalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut <sup>77</sup> dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik” hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi:

“Negara hukum adalah negara yang dalam segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan dan bertanggung jawab”

---

<sup>77</sup> Indroharto, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hlm. 69

Seperti yang dikemukakan di atas, bahwa dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.<sup>78</sup> Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Kekuasaan merupakan suatu kemampuan individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya.<sup>79</sup>

Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

---

<sup>78</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, 2000, hlm. 1

<sup>79</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Pranadamedia Group, Jakarta, cet ke- 6, 2014, hlm. 73

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi:<sup>80</sup>

1. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie: toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/ undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan;
2. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah

---

<sup>80</sup> HD Van Wijk Willem Konijnenbelt, *Hoofdstukken Van Administratief Recht, Vugas Gravenhage*, hlm. 129, Dikutip dari Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi. Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 102

menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas- tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam politik hukum, pelimpahan wewenang dibedakan menjadi dua macam yaitu mandat dan delegasi. Dalam pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya (*mandaat: eenbestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian wewenang, pertanggungjawaban tetap pada mandans. Hal ini dijelaskan Ridwan HR : “. sementara pada mandat, penerima mandat, mandataris bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*) tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans”.<sup>81</sup>

Pelimpahan wewenang secara delegasi, adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain (*delegatie : overdrach van*

---

<sup>81</sup> *Ibid* hlm. 105-106



*een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan eenander*) yang beralih adalah seluruh wewenang dari delegans, maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah delegataris.<sup>82</sup> Syarat-syarat delegasi menurut Hadjon adalah:

1. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

Atribusi, delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (institusi) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa Kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu Keputusan yuridis yang benar.

Teori kewenangan digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama, dimana BAPENDA sebagai organ kekuasaan eksekutif yang diberi kewenangan oleh undang-undang sebagai penyelenggara negara dalam menentukan validasi harus mentaati aturan yang ada sehingga dapat menciptakan sistem yang adil,

---

<sup>82</sup> Philipus M Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1998, hlm. 9-10

transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan .

## **I. Kerangka Pikir**

Fenomena yang kerap terjadi dalam proses validasi BPHTB antara wajib pajak dan petugas pajak yaitu sering terjadi perdebatan antara petugas pajak dan wajib pajak pada saat proses validasi BPHTB disebabkan karena adanya perbedaan variabel dan penafsiran antara wajib pajak dan petugas pajak. Wajib pajak cenderung memakai variabel yang diatur dalam peraturan-perundang-undangan seperti:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 6 ayat (2) huruf a dan ayat (3);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 87 ayat (2) huruf a dan ayat (3) yang telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang pasal 46 ayat (2) huruf a dan ayat (3);
3. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah pasal 56 ayat (2) huruf a dan ayat (3)

Sebagaimana aturan tersebut di atas mengatakan bahwa untuk dasar pengenaan pajak BPHTB dalam hal jual-beli yang dipakai adalah nilai transaksi atau NJOP apabila nilai transaksi dibawah harga NJOP.

Dalam hal ini pengaturan dasar pengenaan pajak BHPTB sudah jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun pelaksanaannya dalam praktek dilapangan tidak berjalan sesuai dengan aturan. Seperti halnya petugas pajak menggunakan variabel yang tidak diatur dalam peraturan tentang BPHTB, yaitu zona nilai tanah dan nilai pasar serta menerapkan sistem *official assessment*.

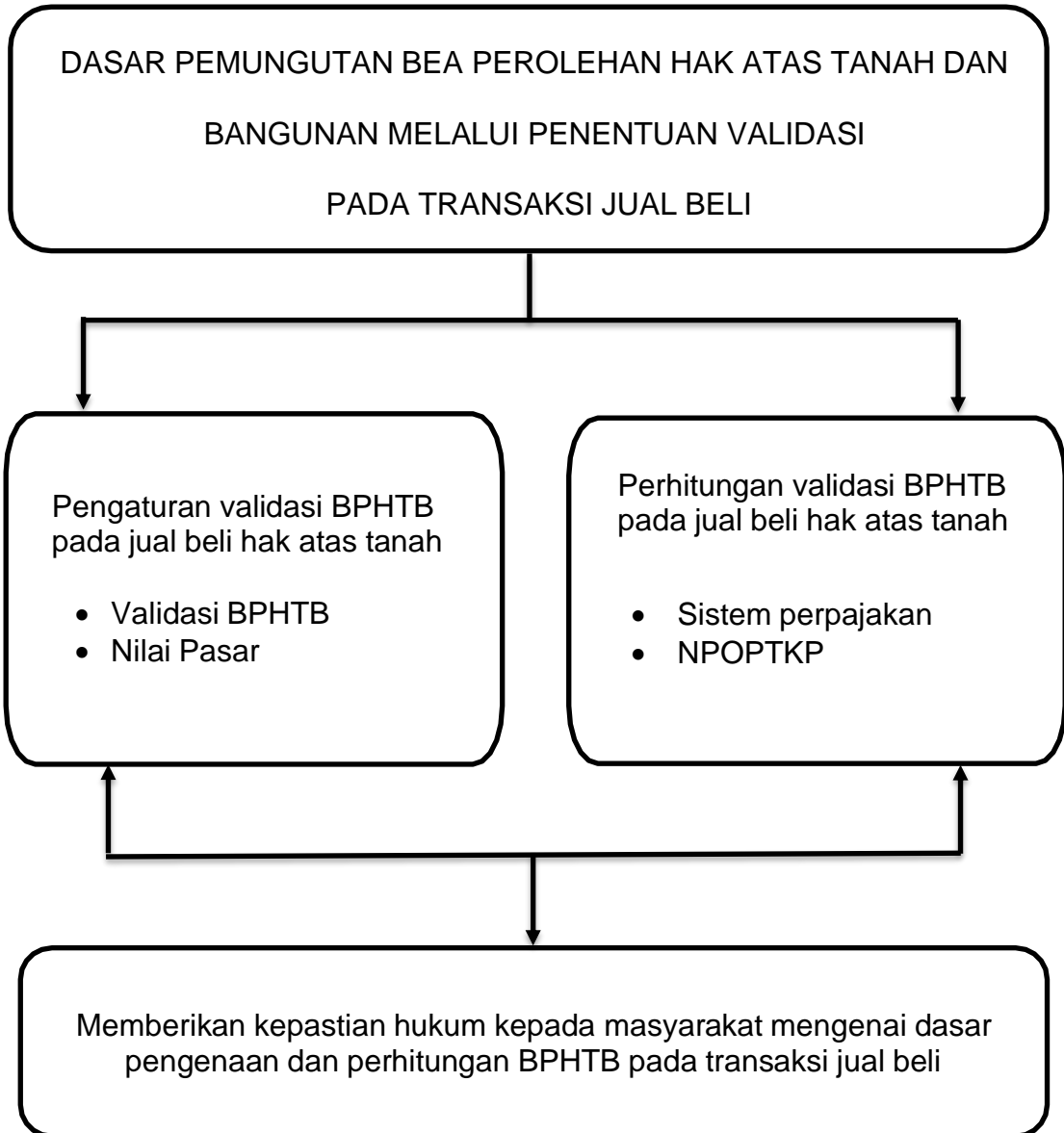
Pada penelitian ini terdapat 2 (dua) variabel yaitu pengaturan validasi BPHTB dalam proses jual beli hak atas tanah di Kota Makassar dan perhitungan validasi BPHTB dalam proses jual beli hak atas tanah di Kota Makassar.

Adapun output dalam analisis dasar pemungutan terhadap penentuan validasi BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah di Kota Makassar ialah memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sehingga tidak ada perdebatan/ pertikaian lagi dalam proses validasi BPHTB terhadap dasar pengenaan dan perhitungan BPHTB.

Sehingga dapat diperjelas bahwa dasar pengenaan dan data validasi sangat berbeda akan tetapi ini satu kesatuan dimana dasar validasi itu di dalamnya adalah dasar pengenaan tentunya dalam dasar pengenaan BPHTB itu sangat jelas hanya ada dua variabel yaitu variabel pertama nilai transaksi untuk pengenal BPHTB yang kedua adalah nilai NJOP PBB sebagai

dasar pengenaan. Sedangkan dasar validasi hanya merupakan seputar administrasi seperti halnya KTP, Sertifikat atau lebih singkatnya validasi tentu memiliki blangko yang sering ditemukan seperti pencocokan data.

## Bagan Kerangka Pikir



## **J. Definisi Operasional**

1. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Jenis-jenis Hak atas tanah ialah: Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, hak memungut hasil hutan.
3. Transaksi mempunyai arti dalam kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu persetujuan jual beli, bisnis, negosiasi.
4. Validasi adalah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), validasi adalah pengesahan atau pengujian kebenaran atas sesuatu. Kegiatan memvalidasi sebagai kata kerja berarti mengesahkan atau menguji.
5. *Self assessment* adalah adalah suatu sistem pemungutan pajak, yaitu wajibpajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan.
6. Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampumenjamin hak dan kewajiban setiap negara.
7. Kewenangan adalah kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atauadministratif.
8. Peraturan perundang-undangan adalah adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara

umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

9. Perintah Undang-Undang adalah aturan yang harus dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.