



**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN AKIBAT JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI  
KABUPATEN TUBAN**

**TESIS**



**Disusun oleh:  
ARDIAN WAHYU TRYDANA  
NPM: 21902022004**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**

## PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN TUBAN

ARDIAN WAHYU TRYDANA  
Kantor Notaris PPAT Mas'adah Hasyim, SH.  
JL. Imam Bonjol Singahan Tuban  
ianwahyu.td43@gmail.com

### ABSTRAK

Indonesia sebagai negara berkembang sedang melakukan berbagai pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Salah satu diantaranya adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Permasalahan dalam penelitian ini, pertama, Bagaimana pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban? kedua, Apakah wajib pajak berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan? ketiga, Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban? Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris dengan pendekatan sosial. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan observasi.

Hasil penelitian menyimpulkan, pertama Pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem *self assessment* artinya bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak terutanganya, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak sehingga nilai perolehan objek pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Kedua pengajuan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara melakukan permohonan klarifikasi harga kepada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban dan ketiga Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika terjadi peralihan hak atas tanah, serta adanya upaya menghindari pajak apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Kata kunci : BPHTB, Jual beli, self assessment, NJOP

## IMPLEMENTATION OF LAND AND BUILDING DUE TO SELLING AND BUILDING OF LAND AND BUILDINGS IN TUBAN DISTRICT

ARDIAN WAHYU TRYDANA  
PPAT Notary Office Mas'adah Hasyim, SH.  
JL. Imam Bonjol Singahan Tuban  
ianwahyu.td43@gmail.com

### ABSTRACT

*Indonesia as a developing country is carrying out various developments in all fields towards a just and prosperous society. Taxes are one of the sources of state revenue which is very important for government administration and the implementation of national development. One of them is Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB).*

*The problems in this research are, first, how is the implementation of the determination of the amount of fees for the acquisition of land and building rights due to buying and selling of land and buildings in Tuban Regency? second, Does the taxpayer have the right to object to the determination of the amount of the acquisition fee for land and building rights? third, what obstacles are faced in the implementation of the stipulation of fees for the acquisition of rights to land and buildings due to the sale and purchase of land and buildings in Tuban Regency? This type of research is juridical empirical with a social approach. Sources of data used in this study are primary data and secondary data. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan observasi.*

*The results of the research conclude, firstly, the implementation of the determination of the amount of fees for the acquisition of rights to land and buildings due to the sale and purchase of land and buildings in Tuban Regency, namely the determination or collection using the self assessment system meaning that taxpayers are obliged to calculate, calculate, pay themselves and report the tax owed, so that the determination of the amount of tax owed is entrusted to the taxpayer so that the acquisition value of the tax object in terms of sale and purchase is the transaction price. Second, submission of objections to the determination of the amount of fees for the acquisition of land and building rights by submitting an application for price clarification to the Regional Financial and Asset Management Agency for Tuban Regency and the third obstacle faced in the implementation of the determination of fees for the acquisition of rights to land and buildings due to the sale and purchase of land and buildings in Tuban Regency, namely the ignorance of taxpayers regarding the imposition of Fees for Acquisition of Rights to Land and Buildings (BPHTB) when there is a transfer of rights to land, as well as efforts avoid taxes if the market price or transaction value is higher than the Selling Value of the Tax Object (NJOP).*

*Keywords: BPHTB, buying and selling, self assessment, NJOP*

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang lain atau bangsa lain karena sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup>

Hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat kodrati. Sebagai makhluk individu manusia berhak untuk mempertahankan diri termasuk kehidupannya. Untuk itu manusia membutuhkan tanah agar tanah dapat mendukung kebutuhan hidup manusia maka manusia harus memiliki tanah. Tanah merupakan suatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan.

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang terlibat dalam kegiatan ekonomi seperti bertambah banyak jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lain. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sehingga

---

<sup>1</sup> G.Kartapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, Hlm.1

masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup generasi berikutnya.

Sedangkan Indonesia sebagai negara berkembang sedang melakukan berbagai pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Secara umum jenis-jenis pajak yang dipungut diantaranya, yaitu: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Jenis-jenis pajak tersebut terbagi atas pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah PPh dan PPN. Sementara itu, pajak daerah adalah PBB dan BPHTB. Kedua jenis pajak daerah terkait menjadi andalan pemerintah daerah untuk menambah pendapatan dalam menyelenggarakan program pemerintah guna meningkatkan kegiatan pembangunan, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Wewenang untuk memungut BPHTB

diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota. Penyerahan pengelolaan BPHTB kepada pemerintah kabupaten/kota mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Suatu pemungutan pajak pada umumnya, pasti ada aturan yang menjadi dasar pengenaannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Tuban mengatur mengenai pajak daerah yaitu Peraturan Daerah *Kabupaten Tuban* Nomor 05 Tahun 2011 tentang *Pajak Daerah dan aturan pelaksanaannya yang diatur* Peraturan Bupati *Kabupaten Tuban* No. 14 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB salah satunya yaitu peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang besar bagi negara dalam hal ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak. Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutannya, seperti masyarakat atau wajib pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat selaku pejabat sementara yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak tanah, dan bidang pendapatan selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak. Peran PPAT/Camat dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting karena wajib pajak lebih mengetahui adanya pengenaan BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan bangunan ini dari pihak PPAT/Camat.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN TUBAN**”.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban?
2. Apakah wajib pajak BPHTB berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?
3. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban?

### **C. Batasan Masalah**

Pembatasan masalah atau ruang lingkup permasalahan pada objek yang diteliti perlu dilakukan untuk mempermudah penelitian. Penelitian ini dibatasi hanya pada mekanisme penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, Peraturan Daerah *Kabupaten Tuban* No. 05 Tahun 2011 tentang *Pajak Daerah*, serta Peraturan

Bupati *Kabupaten Tuban* No. 14 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Suatu kegiatan penelitian harus memiliki tujuan yang jelas yang hendak dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hak wajib pajak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia, dalam hal inikhususnya mengenai mekanisme penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, pemahaman dan juga mengembangkan penalaran penulis tentang mekanisme penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah, serta dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan karena wajib pajak lebih mengetahui adanya pengenaan BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan bangunan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

## F. Kerangka Oprasional dan Landasan Teoritis

### 1. Definisi Oprasional

#### a. Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.<sup>2</sup> Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, antara lain:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

---

<sup>2</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung 2000, Hlm 20

- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

## 2. Landasan Teoritis

### a. Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>3</sup>

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis.

---

<sup>3</sup>Amiruddin dan Zainuddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Hlm 24

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.

### **b. Kemanfaatan**

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.<sup>4</sup>

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilities, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Bentham, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:<sup>5</sup>

1. Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal-hal yang kongkrit
2. Hanya memperhatikan hal-hal yang bermanfaat dan karena itu isinya bersifat umum.

---

<sup>4</sup> Said Sampara dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Total Media, 2011, Hlm 40

<sup>5</sup>*Ibid*, Hlm 45

3. Sangat individualities dan tidak memberi pada perasaan hukum seseorang.

### c. Efektivitas Hukum

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam merubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektifikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar targer yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung kepada kepentingannya.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, 2009, Hlm 375

### G. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini penulis mencantumkan dua hasil penelitian yang memiliki relevansi dan juga perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut:

1. Penelitian Sri Ariyanti, SH (Universitas Diponegoro Semarang) berjudul Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang. Penelitian ini menggambarkan tata cara pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di Kota Semarang.

2. Penelitian Rahman Aulia (Universitas Andalas) berjudul Pengenaan Pajak Penghasilan atas Jual Beli Tanah yang belum bersertipikat di kota Padang. Penelitian ini mengkaji mengenai pajak penghasilan atas jual beli tanah yang dikenakan kepada penjual dalam hal ini wajib pajak yang menjual tanah dan bangunan yang belum bersertipikat di Kota Padang.

Maka penulis akan menguraikan perbandingan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti oleh penulis dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 1 Penelitian Terdahulu 1**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Sri Ariyanti, SH/Universitas Diponegoro Semarang	Ardian Wahyu Trydana/ Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau	Pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di	Penelitian 1: Spesifik hanya pada pemungutan BPHTB dalam jual beli tanah dan atau bangunan Penelitian 2:	Judul tidak sama

	Bangunan di Kota Semarang	Kabupaten Tuban	Spesifik pada pelaksanaan penetapan BPHTB akibat jual beli tanah dan bangunan	
<b>Rumusan Masalah</b>	<p>1. Bagaimanakah pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan?</p> <p>2. Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB?</p> <p>3. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya ?</p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten?</p> <p>2. Apakah wajib pajak BPHTB berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?</p> <p>3. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban?</p>	<p>Penelitian 1: Mencari konsep peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB dan hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB</p> <p>Penelitian 2: Mencari konsep pelaksanaan dan hak keberatan wajib pajak dalam penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan kendala yang dihadapi</p>	Rumusan masalah tidak sama
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Prosedur pembayaran pajak BPHTB sangat sederhana dan mudah.</p> <p>2. PPAT/Notaris memiliki</p>	1. Pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan	Sri Ariyanti menyatakan bahwa masyarakat harus lebih paham terhadap pemungutan BPHTB jadi dapat menghitung sendiri	Penulis menyatakan bahwa penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

	<p>peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB</p> <p>3. Hambatan dalam pelaksanaan adalah masih terdapat PPAT/Notaris yang belum melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah kerjanya.</p>	<p>bagunan di Kabupaten Tuban yaitu penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem <i>self assessment</i></p> <p>2. Pengajuan keberatan terhadap penetapan BPHTB dengan cara melakukan permohonan klarifikasi harga kepada BPPKAD Kabupaten Tuban</p> <p>3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan BPHTB akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB</p>	<p>besaran pajak terutang dan Notaris/PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena terkait dalam pembuatan akta jual beli</p>	<p>didasarkan pada peraturan yang berlaku dan tidak boleh menyimpang</p>
--	--	---	--	--

Sumber Data: [http://eprints.undip.ac.id/18266/1/SRI\\_ARIYANTI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/18266/1/SRI_ARIYANTI.pdf) diakses pada hari Jum'at tanggal 28-08-2020 pukul 21.32 WIB

**Tabel 2 Penelitian Terdahulu 2**

---	Penelitian 1	Penelitian2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	RahmanAulia /Universitas Andalas	Ardian Wahyu Trydana/ Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Pengenaan Pajak Penghasilan atas	Pelaksanaan penetapan Bea	Penelitian 1: Spesifik hanya pada	Judul tidak sama

	Jual Beli Tanah yang belum bersertipikat di kota Padang	Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban	pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat Penelitian 2: Spesifik pada pelaksanaan penetapan BPHTB akibat jual beli tanah dan bangunan	
<b>Rumusan Masalah</b>	<p>1. Bagaimana pengenaan pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang?</p> <p>2. Apakah kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang?</p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten?</p> <p>2. Apakah wajib pajak BPHTB berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?</p> <p>3. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban?</p>	<p>Penelitian 1: Mencari konsep pengenaan pajak penghasilan terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat</p> <p>Penelitian 2: Mencari konsep pelaksanaan dan hak keberatan wajib pajak dalam penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan kendala yang dihadapi</p>	Rumusan masalah tidak sama
<b>Kesimpulan</b>	1. Pembayaran pajak penghasilan atas	1. Pelaksanaan penetapan besaran bea	Rahman Aulia menyatakan agar setiap wajib pajak	Penulis menyatakan bahwa

	<p>jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang dilakukan dengan system self assessment.</p> <p>2. Penjual pada saat melakukan verifikasi untuk pembayaran pajak di kantor pajak pelayanan pratama kota padang membutuhkan waktu yang cukup lama</p>	<p>perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem <i>self assessment</i></p> <p>2. Pengajuan keberatan terhadap penetapan BPHTB dengan cara melakukan permohonan klarifikasi harga kepada BPPKAD Kabupaten Tuban</p> <p>3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan BPHTB akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB</p>	<p>segera mendaftarkan tanah yang belum bersertipikat untuk mendapatkan kepastian hukum di kantor pertanahan dan membayar kewajibannya yaitu pajak penghasilan sesuai dengan aturan yang berlaku</p>	<p>penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan didasarkan pada peraturan yang berlaku dan tidak boleh menyimpang</p>
--	---	---	--	--

Sumber Data : <http://scholar.unand.ac.id/30011/5.pdf> diakses pada hari Minggu tanggal 30-08-2020 pukul 20.21 WIB

## H. Sistematika Penulisan

Agar lebih memperjelas serta mempermudah pembaca dalam memahami isi dalam penulisan tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisannya, yaitu sebagai berikut:

### BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis menguraikan beberapa gambaran umum permasalahan yang dituliskan dalam judul penelitian, latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan yang terakhir adalah penelitian terdahulu.

### BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Pajak dan Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Tanah dan Bangunan.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis akan memaparkan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, populasi, sampling dan teknik sampling, dan teknik analisis data.

### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, pertama penulis akan memaparkan tentang Bagaimana pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, kedua apakah wajib pajak BPHTB berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan

besaran BPHTB, dan ketiga kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan BPHTB akibat jual beli.

#### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian maupun pembahasan atas perumusan masalah yang diangkat oleh penulis yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem *self assessment* artinya bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak terutangnya, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak sehingga nilai perolehan objek pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi.
2. Pengajuan keberatan terhadap penetapan besaran BPHTB tidak termasuk ke dalam obyek keberatan pajak sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan (KPPBB) yaitu menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah SSPD-BPHTB. Terkecuali apabila pajak BPHTB terjadi kurang bayar maka dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) ataupun wajib pajak keberatan terhadap Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang disebabkan penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) yang didalamnya terdapat NJOP terlalu tinggi disini telah ada ketetapan dari pihak yang berwenang yaitu Bupati atau pejabat yang ditunjuk sehingga dapat melakukan upaya keberatan terhadap keputusan tersebut. Isi dari keberatan

dapat berupa pengurangan atau permohonan klarifikasi harga kepada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban selanjutnya akan dilakukan penelitian apakah diterima ataupun tidak, misalkan nilai perolehan obyek pajak hak atas tanah karena jual beli harga transaksi lebih rendah dari NJOP maka yang dipakai adalah sesuai dengan NJOP.

3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika terjadi peralihan hak, serta adanya upaya menghindari pajak apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, mereka akan menyampaikan bahwa harga transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, masyarakat akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

## **B. Saran**

Dari Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban lebih digencarkan mengadakan sosialisasi mengenai pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat peralihan hak atas tanah

dan/atau bangunan kepada masyarakat karena selama ini masyarakat di Kabupaten Tuban masih sangat awam terhadap BPHTB tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

## Buku-buku

- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2009
- Adrian Sutedi, *Hukum pajak*, Sinar Grafika offset, Jakarta, 2011.
- Amiruddin dan Zainuddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Jakarta. 2008
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Budi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, PT Refika Aditama , Bandung, 2012.
- Djenal Hoesen Koesoemahatmadja, *Pokok-Pokok Hukum Tata Usaha Negara Jilid 1*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983
- Edy suprianto, *Hukum Pajak Indonesia*, Graha Ilmu ,Yogyakarta, 2014
- Fidel, *Cara Mudah Praktis Memahami Masala-Masalah perpajakan mulai dari konsep sampai aplikasi*, Murai Kencana, Jakarta, 2010
- G.Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991
- Marihot Pahala Siahaan. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. PT. Raja, Jakarta, 2010
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. et.al.2002

- Ratna Anjarwati, *PPh Final 1% untuk UMKM*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007
- Said Sampara dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, Total Media, Yogyakarta, 2011
- Supramono dan Thesia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*, ANDI OFFSET, Yogyakarta, 2005
- Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000
- Urip Santosa, *Pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Yuwono, Trisno dan Abdullah, Pius, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Praktis*, Arkola, Surabaya, 1994
- Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang Dasar 1945.
- Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Panghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya.

Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Daerah Kabupaten Tuban No. 05 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Bupati Kabupaten Tuban No. 14 Tahun 2017 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### Website

<https://klikpajak.id/blog/berita-pajak/pajak-penjualan-barang-mewah/>

<https://www.pajak.go.id/id/asas-pemungutan-pajak>

<http://repository.uib.ac.id/154/5/S-0951015-Chapter2.pdf>

