



**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM HAL PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DI KABUPATEN TRENGGALEK**

TESIS



Oleh :
DIAN DWI FAHRIZAL
NPM: 222022016

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**

ABSTRAK

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau 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 yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permasalahan- permasalahan yang akan diteiti dalam penelitian ini adalah : Bagaimanakah pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, Bagaimanakah peranan PPAT dalam pemungutan BPHTB, dan Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem *self assessment* yang nilai besarnya ditentukan dan dihitung dari pemohon sendiri yang selanjutnya akan diaprisial oleh BAKUDA Kabupaten Trenggalek. PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi atas peralihan hak atas tanah, PPAT akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta



lima ratus ribu rupiah). Selain itu PPAT juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.



ABSTRACT

The increase in development activities in all fields has resulted in an increase in the need for land and/or buildings to be available. Meanwhile, the supply of land and/or buildings is very limited. Given the importance of land and or buildings in life, it is only natural that individuals or legal entities who obtain economic value and benefits from land and or buildings due to the acquisition of land and or building rights are subject to tax by the state. The tax in question is the Land and or Building Rights Acquisition Fee (BPHTB). Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB), is a tax imposed on the acquisition of land and building rights.

Based on the things mentioned above, the problems that will be examined in this study are: How is the BPHTB collected for land and or building buying and selling transactions, what is the role of the PPAT in collecting BPHTB, and what obstacles arise in collecting BPHTB and how to overcome it.

The approach method used is an empirical juridical approach and the specifications used in this study are analytical descriptive research.

Based on the research results, it can be concluded that BPHTB in its implementation uses the official self-assessment system in which the value of the amount is determined from the initial results by BAKEUDA Trenggalek Regency. The PPAT has a significant role in collecting BPHTB because the PPATNotary is a public official who is related to transactions on the transfer of land rights, the PPATNotary will sign an authentic deed after the BPHTB tax is paid in full by the Taxpayer. The Land Deed Deed Official/Notary can only sign the deed of transfer of rights over land and or buildings after the Taxpayer submits proof of tax payment. Officials who make land deeds/notaries who violate the provisions mentioned above are subject to administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 7,500,000.00 (seven million five hundred thousand rupiah). In addition, the PPATNotary also plays a role in helping taxpayers calculate the amount of BPHTB.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan proses transformasi perubahan kearah lebih baik dan menuju pada kemajuan kehidupan. Proses pembangunan yang dilakukan memerlukan berbagai sumber daya baik itu sumber daya alam, modal, dan juga manusia. Berbagai sumber daya yang dimiliki kemudian di transformasikan untuk menghasilkan sebuah perubahan hasil untuk kesejahteraan Bersama. Indonesia sebagai negara berkembang terus melakukan pembangunan guna memajukan kesejahteraan dan meningkatkan ekonomi negara. Pertumbuhan ekonomi tersebut akan menjadi modal besar Indonesia untuk mencapai tujuan yang dicita-citakan. Indikator pertumbuhan ekonomi dilihat dari besarnya Produk Domestik Bruto (PPDB), Produk Nasional Bruto (PNB) dan Pendapatan perkapita. Untuk mencapai tujuan peningkatan ekonomi tersebut maka perlu juga untuk melihat berbagai sumber daya yang ada.

Tanah adalah salah satu faktor penting alam pembangunan di Indonesia. Hal ini karena tanah sangat erat hubungannya dengan keberadaan manusia baik dalam lingkungan maupun dalam melangsungkan hidupnya. Disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang dan merupakan tempat melangsungkan kegiatan. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi bagi manusia. Tanah juga dimanfaatkan sebagai lahan pencaharian untuk bercocok tanam dan juga untuk melakukan kegiatan usaha lainnya. Untuk itu manfaat tanah bagi kehidupan

manusia sangat besar yang membuat harga ekonomis tanah semakin mahal dari waktu ke waktu.

Pertumbuhan jumlah penduduk memuat kebutuhan akan tanah sangat besar. Apa lagi jumlah tanah yang ada tidak akan pernah mengalah pertumbuhan. Kondisi ini terjadi baik di desa maupun di kota. Dalam sejarah peradaban manusia, selalu terjadi kompetisi terhadap lahan yang seringkali mencapai suatu konflik, meskipun dipahami bahwa ruang lahan saat ini cukup melimpah. Lahan sebagai sumber daya yang menyediakan sumber lebih dari 95% kebutuhan dasar manusia. Peningkatan populasi yang terjadi secara terus menerus menyebabkan penurunan rasio lahan dan manusia, hal ini menyebabkan peningkatan tekanan terhadap lahan.¹ Menurut Adrian Sutedi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, seperti:

- (1) Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
- (2) Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
- (3) Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan.

¹ Baja. Sumbangan, *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam pengembangan spasial*, Andi, Yogyakarta, 2012, hlm.23

- (4) Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²

Dengan adanya kebutuhan akan tanah, yang semakin tinggi, maka disusun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan tanah. Hak kepemilikan tanah secara absolut dibatasi oleh UUD 1945 pasal 33 ayat 3 yang menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kemudian dipertegas dengan adanya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah yang berlaku pada waktu itu baik yang dahulu diatur dalam Hukum Adat maupun Hukum Barat, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA. Oleh karena itu, bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara kita memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional. Disamping itu mekanisme jual beli tanah setelah berlakunya UUPA tidak lagi didepan kepala adat ataupun kepala desa secara bawah tangan melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

² Adrian Sutedi,. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal 1

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Umumnya, PPAT juga menjabat sebagai . Fungsi PPAT dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah, dengan menyediakan data (alat bukti) yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendafrtan tanah tertentu. Oleh karena itu, ketepatan kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh PPAT sangat menentukan bagi proses pendaftaran untuk mendapatkan perlindungan hak atas tanah bagi warga masyarakat, sehingga PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib mengembalikan akta yang ditandatanganinya beserta warkah-warkah lain kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta.³

Dalam tugasnya PPAT setelah berlakunya PP No 24 Tahun 2016, wilayah kerja PPAT berubah. Berdasarkan pasal 12 ayat (1) dijelaskan bahwa Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Hal ini pasti memiliki konsekuensi terhadap jabatan para PPAT dalam menjalankan fungsi dan tugasnya. Wilayah kerja PPAT semakin tidak lagi dalam lingkup kabupaten tetapi meluas ke wilayah propinsi.

Salah satu permasalahan yang muncul dalam pelaksanaannya adalah terkait dengan Penandatanganan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan

³ Bashori, Dedih Ahmad, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Bogor*, Masters thesis, Universitas diponegoro, 2010

Setiap Kota/kabupaten memiliki peraturan dan prosedur yang berbeda masing-masing daerah. PPAT juga akan menemui hambatan saat melakukan transaksi peralihan hak yang menyangkut pembayaran pajak semisal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Belum lagi, besaran BPHTB juga ditentukan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dimana besaran NJOP bisa berbeda-beda tiap wilayahnya.

Dalam hal pemungutan besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Seperti yang terjadi di kabupaten Trenggalek Jawa Timur, berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara langsung dengan Kantor BAKEUDA yang menangani langsung tentang proses tersebut masih ada beberapa kendala dalam menentukan nilai atas pemungutan atas tanah dan bangunan di Kabupaten Trenggalek.

Dari latar belakang diatas, maka Peneliti tertarik meneliti tentang “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peranan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Trenggalek?
3. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas peranan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Hanya membahas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Trenggalek.
3. Hanya membahas hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis peranan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Untuk menganalisis pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Trenggalek.
3. Untuk menganalisa Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek.

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian diharapkan akan memberikan manfaat yang memberikan kebutuhan untuk mengerti ilmu mengenai manfaat teoritis maupun praktisi.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin bidang ilmu hukum, Berbagai permasalahan terkait dengan peranan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta pelaksanaannya.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dalam hal ini penulis memberikan manfaat bagi pembaca, masyarakat umum, pihak yang terkait, dan penulis sendiri untuk memperdalam ilmu pengetahuan. Manfaat yang dimaksud yakni:

- a. Manfaat bagi PPAT adalah dapat dijadikan sebagai tolok ukur dan rujukan dalam pelaksanaan tugas dan wewenang sebagai PPAT dalam proses pengajuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) , khususnya di Kabupaten Trenggalek.
- b. Manfaat bagi Pemerintah adalah dapat dijadikan sebagai acuan dalam pembuatan kebijakan yang berhubungan dengan pertanahan terutama terkait dengan penerapan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Kabupaten Trenggalek.

F. Penelitian Terdahulu

Tabel Perbandingan 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Anak Agung Triana Putri, Ida Ayu Putu Widiati, I Wayan Arthanaya Universitas Warmadewa	Dian Dwi Fahrizal Universitas Islam Malang		
Judul	PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA DENPASAR	PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM HAL PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN TRENGGALEK	Peneliti 1 Spesifik dalam membahas implementasi dalam pemungutan BPHTB di Kota Denpasar Peneliti 2 Berfokus dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek	Tidak sama
Rumusan Masalah	Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak	Bagaimanakah peranan PPAT dalam pemungutan Bea	Peneliti 1 menekankan pada pelaksanaan yang ada di Kota	Tidak Sama

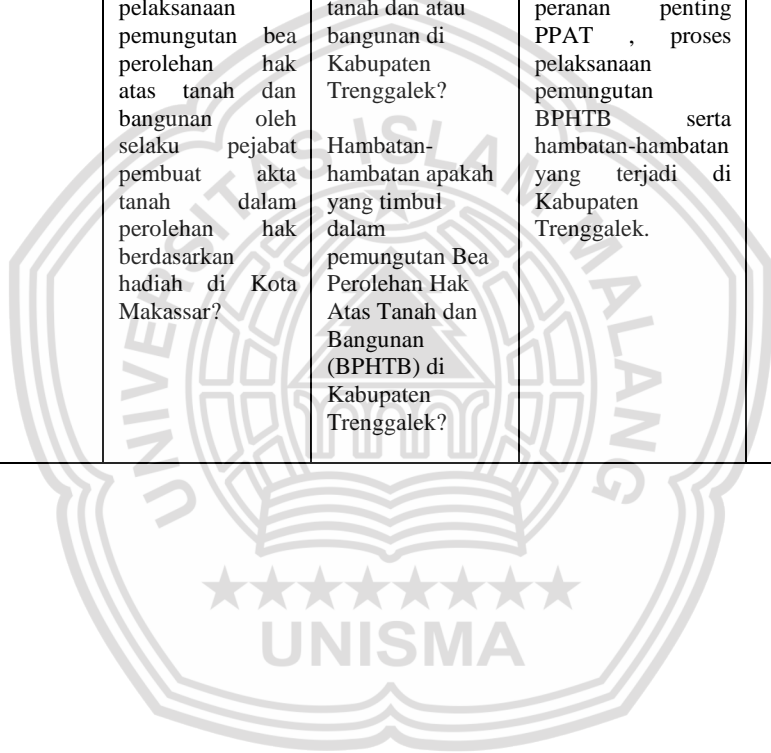
	<p>Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan hak di Kota Denpasar?</p> <p>Apa saja kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB?</p> <p>Bagaimana serta upaya penyelesaian kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB?</p>	<p>Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?</p> <p>Bagaimanakah pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Trenggalek?</p> <p>Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek?</p>	<p>Denpasar dan tanpa melihat adanya perubahan kewenangan wilayah kerja PPAT</p> <p>Peneliti 2 lebih menekankan pada peran PPAT pada pemungutan BPHTB dan Kesesuaian antara peraturan daerah dengan prakteknya pada proses pemungutannya di Kabupaten Trenggalek.</p>	
Kesimpulan	<p>Pemungutan BPHTB di kota Denpasar menggunakan sistem online yang telah diatur didalam peraturan Walikota Denpasar nomor 17 tahun 2016 yang termuat didalam pasal 5 dengan menyetorkan jumlah pembayaran ke bank BPD dan pembayaran pajak dikota Denpasar tentunya menggunakan sistem self assessment. Adapun kendala terhadap Peraturan Pemerintah Kota Denpasar dalam menentukan transaksi jual beli melalui verifikasi dan validasi berlawanan</p>	<p>Kesimpulan pada rumusan masalah yang pertama akan membahas mengenai peranan yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Trenggalek dalam melakukan pemungutan BPHTB di kabupaten Trenggalek</p> <p>Kesimpulan Rumusan masalah yang kedua adalah prosedur dan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek</p> <p>Kesimpulan Rumusan masalah ketiga akan menjelaskan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi</p>	<p>Peneliti 1 spesifik dalam pelaksanaan BPHTB di kota Denpasar Bali dan prosedur dalam pembayaran BPHTB</p> <p>Peneliti 2 berfokus pada pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek serta hambatan dan kendala yang terjadi.</p>	<p>Perbedaan mendasar terjadi pada lokasi penelitian dan pelaksanaan penelitian</p>

	<p>dengan sistem self assesment, dengan sistem self assesment diberikanya kepercayaan kepada pembayar untuk melaporkanya dan menentukanya harga dalam transaksi jual beli. untuk mengatasi kendala seperti surat pemberitahuan wajib pajak yang susah terdeteksi dan besaran nilai pajak yang diambil dengan besaran rata-rata dapat diatasi dengan membayar pembayaran BPHTB sesuai prosedur yang telah ditetapkan.</p>	<p>dalam pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Trenggalek</p>		
--	--	---	--	--

Tabel Perbandingan 1.2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Ardian Iskandar Olii Universitas Hasanuddin Makassar	Dian Dwi Fahrizal Universitas Islam Malang		
Judul	PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBERIAN HADIAH DI KOTA MAKASSAR	PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM HAL PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN TRENGGALEK	Peneliti 1 lebih khusus membahas mengenai Pemungutan BPHTB dalam hal pemberian hadiah di Kota Makassar Peneliti 2 Berfokus penerapan Pemungutan BPHTB dari segala jenis transaksi yang terjadi di Kabupaten Trenggalek	Tidak Sama
Rumusan	Bagaimana	Bagaimanakah	Peneliti 1 secara	Tidak sama

<p>Masalah</p>	<p>pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar?</p> <p>Apakah faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar?</p>	<p>peranan PPAT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?</p> <p>Bagaimanakah pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Trenggalek?</p> <p>Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek?</p>	<p>umum membahas pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar dan juga faktor yang berpengaruh dalam pelaksanaannya.</p> <p>Peneliti 2 difokuskan dalam peranan penting PPAT, proses pelaksanaan pemungutan BPHTB serta hambatan-hambatan yang terjadi di Kabupaten Trenggalek.</p>	
-----------------------	---	---	--	--



<p>Kesimpulan</p>	<p>Pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar belum optimal. Hal ini disebabkan belum transparannya para pihak yang melakukan transaksi yakni di antara 23 orang responden, terdapat 18 orang (78,3%) responden yang menyatakan bahwa para pihak yang melakukan transaksi hadiah di tidak transparan dalam melaporkan besarnya nilai hadiah yang mereka dapatkan</p>	<p>Kesimpulan pada rumusan masalah yang pertama akan membahas mengenai peranan yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Trenggalek dalam melakukan pemungutan BPHTB di kabupaten Trenggalek</p> <p>Kesimpulan Rumusan masalah yang kedua adalah prosedur dan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek</p> <p>Kesimpulan Rumusan masalah ketiga akan menjelaskan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Trenggalek</p>	<p>Peneliti 1 melihat adanya faktor yaitu ketidaktransparannya para pihak yang melakukan transaksi dalam perolehan hak berdasarkan hadiah sehingga hal tersebut sangat berpengaruh dalam proses pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan hadiah di Kota Makassar</p> <p>Peneliti 2 berfokus pada pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek serta hambatan dan kendala yang terjadidipengaruhi oleh beberapa faktor.</p>	<p>Perbedaan Penelitian dilihat dari fokus utama penelitian dan tempat penelitian dilakukan</p>
--------------------------	---	---	--	---

G. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan seorang peneliti mengaplikasikan pola pikirnya dalam menyusun secara sistematis teori-teori yang mendukung permasalahan penelitian. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan dasar dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Teori Pertanggungjawaban

Pengertian teori tentang pertanggungjawaban hukum berkaitan dengan tanggung jawab secara hukum terhadap tindakan yang bertentangan dengan peraturan hukum yang ada. Menurut penulis, hal ini berarti bahwa seseorang akan bertanggung jawab secara hukum atas tindakan tertentu dan akan menerima sanksi jika tindakannya melanggar hukum. Umumnya, ini berarti bahwa jika seseorang menerima sanksi langsung, maka dia bertanggung jawab atas tindakannya sendiri. Dalam situasi ini, subjek dari tanggung jawab hukum sama dengan subjek dari kewajiban hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum tentang jabatan merupakan salah satu konsep utama yang mendefinisikan struktur organisasi pemerintahan. Teori ini mengacu pada pemahaman tentang pembagian tugas, tanggung jawab, dan wewenang di dalam sebuah lembaga pemerintahan. Prinsip dasar teori jabatan ini memastikan bahwa tugas dan tanggung jawab ditetapkan berdasarkan posisi formal dan struktural di dalam suatu hierarki organisasi. Selain itu, teori jabatan juga menekankan pentingnya otoritas dan akuntabilitas dalam melaksanakan tugas-tugas yang diberikan.

Pertama, teori ini menekankan pentingnya struktur hierarkis yang jelas dalam sebuah organisasi pemerintahan.

Dengan adanya pembagian tugas dan wewenang yang jelas, setiap individu yang menduduki jabatan tertentu akan memiliki tanggung jawab yang spesifik terkait dengan fungsi dan peran mereka di dalam lembaga pemerintahan. Hal ini membantu menghindari tumpang tindih tugas dan memastikan bahwa setiap aspek tugas pemerintahan tercakup secara efektif.

Kedua, teori ini menegaskan pentingnya prinsip otoritas dan hierarki dalam pengambilan keputusan. Dalam konteks ini, setiap jabatan memiliki wewenang yang ditetapkan secara jelas, dan otoritas yang dimiliki seseorang dalam jabatan tertentu didasarkan pada struktur organisasi yang telah ditetapkan. Hal ini memungkinkan adanya koordinasi dan kolaborasi yang efisien antara berbagai tingkatan dalam pemerintahan, sehingga proses pengambilan keputusan dapat dilakukan dengan lebih terencana dan terkoordinasi.

Ketiga, teori ini juga menekankan prinsip akuntabilitas dalam pelaksanaan tugas pemerintahan. Setiap individu yang menempati jabatan diharapkan bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku. Konsep ini menjamin adanya transparansi dan tanggung jawab dalam setiap keputusan dan tindakan yang diambil, sehingga dapat meminimalkan terjadinya penyalahgunaan kekuasaan dan keputusan yang bertentangan dengan hukum.

Terakhir, teori ini menekankan pentingnya koordinasi dan kolaborasi antara berbagai unit atau departemen di dalam pemerintahan. Melalui kerjasama yang efektif antarjabatan, pemerintah dapat mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dengan lebih efisien. Hal ini juga memastikan bahwa pelaksanaan kebijakan dan program pemerintah dapat dilakukan dengan terkoordinasi, sehingga manfaat yang dihasilkan dapat dirasakan secara maksimal oleh masyarakat.

Menurut Utrecht, hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia. Dalam tugas itu terdapat 2 (dua) tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum bertugas polisinil (*politioenele taak van het recht*) yang berarti hukum menjaga agar dalam masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri.⁴

Kepastian hukum menurut Satjipto Rahadjo adalah jiwanya peraturan hukum, karena merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan ratio logisnya peraturan hukum.

Dari penjelasan para pakar di atas terlihat bahwa perilaku dalam masyarakat menjadi faktor penentu yang sangat penting bagi keberadaan hukum sebagai panduan. Lebih lanjut, hukum diharapkan dapat menjamin ketiadaan penyalahgunaan kekuasaan dalam masyarakat. Selain itu, kepastian hukum secara normatif

⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal . 23.

berarti adanya peraturan yang ditetapkan dan diumumkan dengan jelas, sehingga mengatur dengan tegas dan koheren. Kejelasan dalam hal ini berarti tidak adanya ketidakjelasan atau keraguan dalam interpretasi norma, dan ketiadaan kekosongan norma, sementara kekoherenan berarti menjadi suatu sistem norma yang saling terkait sehingga tidak menimbulkan konflik antar norma.

H. Sistematika Penelitian

Penelitian ini ditulis terbagi ke dalam beberapa bab, yang bertujuan untuk mempermudah pembahasan materi. Adapun sistematika penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, yang menjelaskan hal-hal yang menjadi alasan peneliti sehingga memiliki ketertarikan untuk meneliti isu yang sedang diteliti. Kemudian bab ini menjelaskan mengenai rumusan masalah yang terkait dengan penelitian ini, dimana rumusan masalah merupakan hal yang penting dalam penelitian agar penelitian fokus pada objek yang sedang diteliti. Dalam bab ini juga menjelaskan tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai uraian mengenai tinjauan pustaka yaitu mengenai teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti oleh peneliti. Uraian-uraian tersebut akan disusun sedemikian rupa sehingga menjadi suatu landasan berpikir bagi peneliti kemudian peneliti akan menguraikan konsep yang selanjutnya menjadi alat untuk mempertajam dalam membahas permasalahan yang sedang diteliti. Tinjauan pustaka berisi tentang Teori Jabatan, Pengertian PPAT, Tugas dan Wewenang PPAT, Wilayah kerja PPAT dan Kedudukan Hukum

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menjelaskan tentang metode penelitian yang dipakai oleh peneliti seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab yang berisi pembahasan hasil dari penelitian. Bab ini disajikan hasil penelitian yakni untuk menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu mengenai **Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Trenggalek**". Hasil penelitian tersebut diperoleh dari analisis peraturan perundang-undangan yang akan dihubungkan dan dibandingkan dengan teori-teori, konsep-konsep, serta pendapat-pendapat para ahli dari bab II.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab dimana peneliti akan memberikan kesimpulan atas pembahasan mengenai permasalahan penelitian yang telah diuraikan sebelumnya dalam bab IV. Untuk selanjutnya dalam bab ini peneliti juga memberikan saran atau masukan dari peneliti atas hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peranan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi Peralihan Hak Atas Tanah, PPAT akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Selain itu, PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu PPAT juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta meyetorkan SSPD. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan

2. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) terhadap Transaksi peralihan hak atas Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Trenggalek

Di Kabupaten Trenggalek, Pajak BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengisian BPHTB di Kabupaten Trenggalek sudah melalui *online*.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek meliputi:

- 1) Wajib Pajak melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk diajukan permohonan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) oleh PPAT.
- 2) PPAT mengajukan permohonan BPHTB ke Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) dengan syarat-syarat permohonan melalui sistem online.
- 3) Bakeuda menganalisis dan meneliti permohonan BPHTB yang diajukan oleh PPAT.
- 4) Setelah diteliti, Bakeuda dapat menyetujui permohonan BPHTB sesuai dengan harga transaksi atau harga yang ditentukan di sistem. .
- 5) Apabila tidak sesuai dengan harga yang dimohonkan PPAT akan menghubungi Wajib Pajak dan memberikan opsi untuk Keberatan harga.
- 6) Wajib Pajak harus datang secara langsung menuju Bakeuda Kabupaten Trenggalek apabila ingin melakukan Keberatan harga dengan memberikan alasan-alasan yang jelas.
- 7) Jika Wajib Pajak dan Bakeuda sudah setuju, maka Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSPD

BPHTB) yang merupakan bukti pembayaran dapat dicetak dan dapat dibayarkan menuju Bank Jatim.

- 8) Setelah Wajib Pajak melunasi SSPD BPHTB, PPAT dapat mencetak Nomor Transaksi Pajak Daerah (NTPD) yang merupakan bukti pelunasan BPHTB dan juga syarat peralihan hak atas tanah yang akan dimohonkan ke Kantor Pertanahan.

3. Hambatan yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek masih terdapat beberapa masalah yaitu :

- 1) Kurangnya Kesadaran Wajib Pajak akan Kewajiban Pembayaran BPHTB dalam peralihan Hak atas Tanah
- 2) Kurangnya Informasi yang diberikan oleh PPAT terkait Opsi Keberatan atau Keringan Harga
- 3) Kendala Metode dan Prosedural dalam Pembayaran BPHTB.
- 4) Harga Taksir Nilai Tanah di Sistem dalam Penilaian Properti yang tidak akurat untuk Menetapkan Besarnya BPHTB
- 5) Hasil Survey Lapangan yang tidak mengikutsertakan Wajib pajak dan Pemerintah Desa

B. Saran

Para pihak yang bertanggung jawab dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seharusnya lebih menjelaskan lagi terkait tupoksi mereka dalam proses berjalannya peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 18 Tahun 2010 tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Trenggalek.

Upaya edukasi publik yang terstruktur melalui sosialisasi, seminar, dan kampanye sosial perlu dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan kewajiban pembayaran ini guna untuk mengurangi hambatan-hambatan yang terjadi selama pemungutan BPHTB berlangsung. Pelatihan yang intensif bagi penilai properti serta penerapan pedoman penilaian yang jelas dan transparan dapat membantu mengatasi hambatan-hambatan yang ada.

Bakeuda selaku wakil dari pemerintah sebaiknya melakukan apresial terhadap semua objek tanah di Kabupaten dengan seksama agar tidak terjadi ketidaksesuaian terhadap nilai pasar, serta pemerintah membuat aturan atau Perda yang lebih spesifik tentang penentuan harga/nilai objek sehingga mempunyai landasan yang kuat dalam menentukan nilai taksiran objek/tanah yang dimohon.

Melalui langkah-langkah yang disarankan di atas, diharapkan pemungutan BPHTB di Kabupaten Trenggalek dapat menjadi lebih efisien, transparan, dan efektif dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mengurangi potensi kebocoran anggaran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika
- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Andi Prajitno, 2015, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa*, Surabaya, Perwira Media Nusantara
- , 2016, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Surabaya, Perwira Media Nusantara.
- Baja Sumbangan, 2012, *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam pengembangan spasial*, Yogyakarta, Andi
- Boedi Harsono, 2007, *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Jakarta, Majalah RENVOI, No.844.IV
- Bohari, 1993, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Chidir Ali, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, Bandung, Eresco
- Damayanti, Theresia Woro dan Supramono, 2005, *Perpajakan Indonesia. Mekanisme dan Perhitungan*, Batam, Perpustakaan Badan Pengusahaan
- Logemann, diterjemahkan oleh Makkatutu dan Pangkerego, 1975, dari judul asli *Over de Theori Van Een Stelling Staatsrecht, Universitaire Pers Leiden, 1948, Tentang Teori Suatu Hukum Tata Negara Positif, Ikhtiar Baru-Van Hoeve*, Jakarta.
- Mardiasmo, 2001, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, Yogyakarta, Andi Offset
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Prajudi Atmosudirdjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Riduan Syahrani, 2008 *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Rochmat Soemitro, 1990, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Bandung, Eresco
- , 1991, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum*, Bandung, Eresco

- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada
- Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D.*, Bandung, Alfabeta.
- Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, cet IV*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia Press
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta, 1999, Salemba Empat
- W.J.S. Poerwadarminta, 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- , 2003, *Kamus bahasa Indonesia edisi ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka
- Utrecht, E, 1957, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia, Cetakan ke Empat*, Jakarta
- Yogia S. Melinda, 1982, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Bandung, Armico.

Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Jurnal dan Internet

- Bashori, Dedih Ahmad, 2010, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Bogor*, Masters thesis, Universitas diponegoro

Martini Dahliani, Rini, 2012, *Profesi Sebagai Pejabat Umum di Indonesia Serta Persyaratan Dan Ruang Lingkupnya, Pertemuan ke-1 Pendidikan LKH*, Jakarta

Irma Devita, 2016, *Wilayah Kerja PPAT Menjadi 1 Propinsi sesuai dengan PP No.24 Tahun 2016*, <http://irmadevita.com/2016/wilayah-kerja-ppat-menjadi-1-propinsi-sesuai-dengan-pp-no-24-tahun-2016>.

Wawancara

Deny Eko Sutrisno, S.H., M.Kn., Wawancara Pribadi, PPAT Kabupaten Trenggalek, tanggal 24 Juli 2023

Kayun Widiharsono, S.H., M.Kn., Wawancara Pribadi, PPAT Kabupaten Trenggalek, tanggal 24 Juli 2023

Titin Estuningrum, S.IP, M.Eng, Wawancara Pribadi, Kepala Sub Bidang Pendataan, Pendaftaran, Pelayanan Pajak Daerah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Trenggalek, tanggal 14 Agustus 2023

