

**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) BAGI PEMBELI PADA DAERAH
KABUPATEN TUBAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN TUBAN NOMOR 8 TAHUN 2023 TENTANG PAJAK
DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

TESIS



**Oleh :
ENI NURUL HIDAYAH
NPM : 22302022014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2025**

**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) BAGI PEMBELI PADA DAERAH KABUPATEN TUBAN
BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN TUBAN NOMOR 8
TAHUN 2023 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

Oleh : Eni Nurul Hidayah

ABSTRAK

Diketahui banyak cara yang dapat dilakukan untuk mendapatkan tanah diantaranya Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diantaranya adalah melalui jual beli. UUPA mengamanatkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah-tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan di kantor pertanahan supaya pemilik hak atas tanah mempunyai tanda bukti yang kuat atas tanah. Lazimnya di Indonesia untuk mendaftarkan tanah para pihak diwajibkan untuk membayar pajak penjual juga pajak pembeli sebagaimana diatur pada ketentuan perundang-undangan di Indonesia yaitu UU Nomor 20 Tahun 2000.

Permasalahan yang akan penulis teliti diantaranya adalah untuk menganalisa Bagaimana praktek pembayaran pajak BPHTB bagi penjual dan pembeli tanah berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Apa Dasar hukum dan Mekanisme Pungutan pajak BPHTB yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Tuban melalui BPKAD. Berdasarkan informasi yang penulis himpun dari masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, praktik pembayaran pajak BPHTB belum sesuai dengan prinsip kepastian hukum serta terjadinya kontradiksi antara pasal 12 ayat 2 huruf a dengan realita hukum di lapangan, yang mana NPOP pengenaan BPHTB seharusnya menggunakan nilai transaksi apabila tanah dan atau bangunan diperoleh dari jual beli. Namun disini semua perolehan tanah pengenaan dasar BPHTBnya menggunakan nilai pasar yang mana sudah diatur oleh BPKAD besaran nilai pasar sendiri adalah 3x dari NJOP. Hal ini memicu besaran tarif pajak BPHTB bersifat transaksional

Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini digunakan metode penelitian hukum empiris, yakni suatu penelitian hukum yang menggunakan data primer, yaitu data yang didapat langsung melalui penelitian lapangan dengan melihat suatu berdasarkan kenyataan hukum di dalam masyarakat (meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat).

Dari penelitian ini penulis menemukan Mekanisme pembayaran pajak BPHTB didaftarkan online melalui portal yang disediakan oleh BPKAD yang besaran NPOPnya sudah ditetapkan oleh BPKAD. Praktik Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah namun pada prakteknya terjadi kontradiksi dari isi PERDA dengan realita hukum di lapangan. Kemudian untuk Dasar hukum yang digunakan untuk pungutan pajak diantaranya adalah perda nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah, Pemungutan Pajak, BPHTB.*

ABSTRACT

It is known that there are many ways that can be done to get land, including according to Article 37 paragraph 1 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration, including through buying and selling. The UUPA mandates to provide protection and legal certainty for lands that have not been registered must be registered at the land office so that the owner of land rights has strong evidence of the land. Usually in Indonesia to register land, the parties are required to pay seller tax as well as buyer tax as stipulated in the provisions of the law in Indonesia, namely Law Number 20 of 2000.

The problems that the author will examine include analyzing the practice of paying BPHTB tax for sellers and buyers of land based on Tuban Regency Regional Regulation Number 8 of 2023 concerning Regional Taxes and Regional Levies and what is the legal basis and mechanism for BPHTB tax collection determined by the Tuban Regency Government through BPKAD. Based on the information collected by the author from the community who carry out land purchase and sale transactions, the practice of paying BPHTB tax is not in accordance with the principle of legal certainty and there is a contradiction between article 12 paragraph 2 letter a and the legal reality in the field, where the NPOP imposition of BPHTB should use the transaction value if it is held and/or the building is obtained from buying and selling. However, here all land acquisitions for the basic imposition of BPHTB use the market value, which has been regulated by BPKAD, the amount of market value itself is 3x the NJOP. This triggers the amount of BPHTB tax rate to be transactional

This type of research in writing this thesis uses the empirical legal research method, which is a legal research method that uses primary data, namely data obtained directly through field research by looking at something based on the reality of law in society (researching how the law works in society).

From this study, the author finds that the BPHTB tax payment mechanism is registered online through the portal provided by BPKAD whose NPOP amount has been determined by BPKAD. The Practice of Paying BPHTB Tax for Land Sellers and Buyers Based on Tuban Regency Regional Regulation Number 8 of 2023 concerning Regional Taxes and Regional Levies, but in practice there is a contradiction between the content of the PERDA and the legal reality in the field. Then for the legal basis used for tax collection, among others, is regional regulation number 8 of 2023 concerning regional taxes and regional levies.

Keywords : *Land Registration, Tax Collection, BPHTB.*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah Indonesia mendorong pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia. Bukti kepemilikan tanah pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktunya berlakunya undang undang tersebut, jika hak atas tanah beralih dari subjek 1 ke subjek lain, peralihan hak tersebut harus dibukukan secara lengkap sampai dengan pemegang hak pada waktu tanah tersebut didaftarkan. Surat Keterangan Tanah yang ada nantinya yang akan mejadi bukti untuk pendaftaran tanah atau disertifikatkan. Kemudian Tanah yang sudah didaftarkan nantinya akan mempunyai bukti otentik dalam kepemilikan hak. Maka dari itu, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan hak atas tanah yang pemiliknya terdaftar dalam sertikiat tanah. Dengan demikian kepemilikan tidak diragukan lagi karena sudah mempunyai tanda bukti atas tanah tersebut.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan untuk memberikan perlindungan berupa kepastian hukum atas tanah yang belum didaftarkan harus segera didaftarkan di kantor pertanahan supaya pemilik hak atas tanah tersebut mempunyai tanda bukti yang kuat atas tanah yang dikuasainya sebagaimana pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pencatatan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, dari pemilik tanah untuk kemudian diberlakukannya pajak umum yang telah diatur sebelumnya serta guna menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang timbul dikemudian hari dari pemilik tanah satu sama lain.

Diketahui banyak cara yang dapat dilakukan untuk mendapatkan tanah diantaranya dengan melalui tukar menukar (barter), hibah, waris, sewa menyewa, inbreng dan perbuatan hukum yang menimbulkan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak yang terjadi dalam perbuatan lelang, hanya dapat didaftarkan jika perbuatan lelang tersebut dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh notaris/PPAT menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga salah satunya dengan jual beli. Hal tersebut dapat dilihat dari praktik

dimasyarakat kita juga dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah.¹

Untuk mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan perbuatan hukum ini dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Karena peralihan hak dari jual beli tanah tidak bisa selesai sebegitu saja urusannya dengan seluruh pihak terkait, maka agar jual beli tanah tersebut sah berdasarkan hukum perlu adanya keterlibatan pejabat yang berwenang agar proses tersebut terselesaikan. Peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib mengikuti aturan serta prosedur yang berlaku.

Seluruh peralihan hak atas tanah dari jual beli wajib terdaftar baik yang telah bersertifikat maupun belum didaftarkan atau belum tersertifikatkan, berdasarkan ketentuan yang berlaku pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Beralihnya hak atas tanah karena jual beli apabila tanah tersebut belum didaftarkan akan menimbulkan kerugian bagi pembeli atau pemegang hak. Karena tidak adanya bukti kepemilikan tanah dari pemilik sebelumnya. Karena sejatinya pendaftaran tanah akan menjamin kepastian hukum dari tanah yang dikuasai. Yang mana bukti otentik tersebut telah dikuasai bersama dengan objek dari jual beli. tak terbuktinya kepemilikan hak secara yuridis seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang dalam instruksinya menyebutkan

¹ Lihat, Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

bahwa “Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan tidak baik dari yang bersangkutan” maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal pendaftaran tanah yang sebelumnya mensyaratkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah (SKT) apabila tidak memiliki dokumen untuk membuktikan adanya hak yang bersangkutan, setelah keluarnya surat edaran tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan ditegaskan pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Pasal 97 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah bahwa “Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.”²

Pendaftaran tanah sesuatu yang penting dan harus segera dilaksanakan bagi yang melakukan peralihan hak, baik tanah tersebut sudah didaftarkan maupun belum didaftarkan. Adanya pendaftaran tersebut nantinya pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan pengakuan dari negara bahwa dialah yang berhak menguasai tanah yang tercatat pada akta otentik. Pendaftaran tanah sendiri di Indonesia diatur dalam peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah tersebut berbunyi bahwa Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang

² Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Notary Law Journal Vol 1 Issue 3 April 2022. Hal. 264

dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratus meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya pemerintah indonesia untuk memudahkan melakukan pendataan atas hak suatu tanah.

Peralihan hak atas tanah yang didapatkan memlaui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pembuatan akta PPAT wajib hukumnya dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas peralihan hak yang bersangkutan dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pembeli atau dapat juga yang menghadiri adalah orang yang diamanahi kuasa oleh penjual/ pembeli dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk yang menguasai kehadirannya surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa dari pihak pembeli dapat dibuat secara dibawah tangan atausurat kuasa seperti biasa. Adapun dalam menghadap notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli (AJB) berkas-berkas yang harus diserahkan oleh penjual diantaranya fotocopy kartu tanda penduduk (KTP), fotocopy Kartu Keluarga (KK), surat nikah (apabila sudah menikah), durat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) serta pajak bumi. Kemudian bagi pembeli yang menghadap dihadapan notaris/PPAT menyerahkan berkas-berkas antara lain

adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan buku nikah apabila pembeli sudah menikah.³

Pada saat Pembuatan akta dihadapan notaris/PPAT harus disaksikan paling sedikit yaitu dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, adapun saksi disini juga bertindak memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak dihadapan notaris atau yang seseorang dikuasakan oleh para pihak, membetikesaksian tentang kebenaran dan keberadaan berkas-berkas yang dibawa dan ditunjukkan dihadapan notaris/PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli (AJB). Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) serta memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dalam akta tersebut dengan bahasa yang dapat dimengerti bagi para pihak bahwa maksud dari akta adalah prosedur pendaftaran pemindahan haknya dari penjual ke pembeli. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli berupa minuta, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran tanah, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

Pendaftaran Peralihan Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada

³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Cetakan Iii, Kencana, 2013. Hal 375

kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan,
8. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
9. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:⁴

⁴ Mekanisme Proses Pendaftaran Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Pbn Telah Menentukan System Pelayanan Pendaftaran Pada Kantor Pertanahan Sebagai Pelaksanaan Instruksi Menteri Negara/Kepala Bpn Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, Dengan System Loker.

1. Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II⁵
2. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II
3. Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loker II, yang biasanya berisi tentang:
 - a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan
 - b. Rincian biaya
 - c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.⁶

Terhadap kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai sertifikat dari BPN berdasarkan ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 atau PP nomor 24 tahun 1997, maka pemilik terkait dapat menempuh mekanisme konversi, untuk kemudian mendapatkan sertifikat atas nama pemilik terkait itu sendiri. Syarat-syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Konversi adalah:⁷

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Fotokopi KTP pemohon yang telah dilegalisasi oleh pejabat berwenang

⁵ Loker Adalah System Pelayanan Terpadu Dalam Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Merupakan Hasil Instruksi Menteri/Kepala Bpn. *Loker I* Berfungsi Sebagai Sarana Informasi Pelayanan Yang Memberikan Informasi, Arahkan Serta Gambaran Tentang Bentuk Layanan. *Loker Ii*, Adalah Bagian Penyerahan Dokumen Di Mana Di Sini Pendaftar Yang Hendak Mengurus Segala Surat-Surat Tanah Dapat Mendaftarkan Diri Melalui Loker Ini.

⁶ Loker Iii Adalah Bagian Penyerahan Biaya/Pembayaran Segala Bentuk Biaya Administrasi Yang Dikenakan Kepada Pemohon Atau Pendaftar Selama Proses Pengurusan Surat-Surat Atau Akta Tanah.

⁷ Petrus R. G. Sinaga: *Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*, Jurnal *Lex Et Societatis*, Vol. Ii/No. 7/Ags/2014. Hal. 54

3. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan, tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah
4. Bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum bersertifikat, dapat berupa salinan *letter C* yang diketahui oleh kepala desa; model D asli, model E asli, serta fotokopi pemeriksaan desa yang diketahui oleh kepala desa terkait.
5. Fotokopi bukuC, memuat tentang identitas tanah yang dimohon / didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan, di *Leter C* dasar pencatatan adalah pada subjek pemilik hak atas tanah, bukan pada bidang tanahnya. Ini tentunya berbeda dengan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, yang merupakan administrasi kepemilikan hak per bidang tanah.
6. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjelaskan tentang perihal status Yuridis tanah belum bersertifikat, tidak dijadikan jaminan utang, serta tidak dalam sengketa.
7. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan tentang pemasangan batas-batas permanen.
8. Surat pernyataan persetujuan dari dan ditandatangani pemilik tanah yang berbatasan langsung, dengan diketahui oleh Kepala Desa. Memuat Tentang perihal luas tanah yang didaftarkan, dan disetujui oleh pemilik tanah yang bersebelahan/berbatasan langsung tersebut.
9. DI.20 (Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah), dibuat per bidang tanah.
10. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir atau SPPT PBB tahun berjalan.

Lazimnya di Indonesia untuk mendaftarkan tanah para pihak diwajibkan untuk membayar pajak penjual juga pajak pembeli sebagaimana diatur pada ketentuan perundang-undangan di Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang no 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pada era ini, pelaksanaan pembangunan nasional merupakan salah satu cara untuk mencapai terwujudnya pelaksanaan otonomi dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi agar diharapkan semakin meningkat, serta dapat mensejahterakan penduduknya. Salah satunya melalui pajak, Pajak itu sendiri menurut Soeparman Soemahamidjaja merupakan iuran wajib, berupa uang atau barang yang dpungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum. Semenjak diberlakukannya undang-undang otonomi daerah yaitu yaitu undang-undang nomor 22 tahun 1999 jo undang-undang nomor 32 tahun 2004 jo Undang-undang nomor 12 tahun 2008 jo undang-undang nomor 23 tahun 2014 sebagaimana telah diubah terakhir Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang otonomi daerah. Kewenangan daerah dalam hal fiskal tersebut diwujudkan oleh daerah dengan memungut salah satu potensi pendapatan daerah yaitu berasal dari pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undangundang tersebut mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Pajak Bea Perolehan Hal atas Tanah

dan Bangunan (BPHTB), yang menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak tersebut.⁸

Pajak sendiri apabila ditinjau dari perspektif hukum dalam hal ini menurut ahli yaitu Soemitro merupakan suatu bentuk perikatan yang terjadi karena adanya aturan yang berlaku yang mengakibatkan adanya kewajiban subjek pajak untuk membayarkan sejumlah penghasilan menurut undang-undang yang telah berlaku kepada Negara. Disini negara mempunyai hak untuk memaksa wajib pajak untuk membayarkan pajaknya. Namun negara juga harus menggunakan pajak tersebut yang dinamakan APBN harus dipergunakan sebagai mestinya, misal untuk penyelenggaraan pemerintahan, kemakmuran rakyat dan lain sebagainya. Dari pendekatan hukum ini akhirnya dapat dikatakan bahwa pajak itu dipungut berdasarkan undang-undang yang berlaku, maka adanya pemungutan pajak sudah pasti akan menjamin kepastian hukum bagi wajib pajak nantinya karena adanya undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan terutama kepada Negara, Negara mempunyai yang membayarkan pajaknya.⁹

Fungsi pajak sendiri ada 2 (dua) yaitu : *budgetair* atau sumber keuangan negara dan *regulerend* atau mengatur :

1. Pajak sebagai Sumber keuangan negara

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan untuk operasional membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan pada negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara berusaha meningkatkan hasil dari pemungutan

⁸ ibn Hakim Husainy, Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Notarius, Volume 13 Nomor 2, 2020, Hal. 933

⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, Hal 1.

pajak, hal ini ditempuh melalui penyempurnaan peraturan-peraturan beberapa jenis pajak seperti: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, dan pajak penjualan atas barang mewah.

2. Fungsi mengatur

Pajak sebagai sarana untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan-kebijakan peraturan pemerintah dalam bidang sosial maupun ekonomi untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar urusan keuangan.

Di Indonesai sendiri pajak secara umum dibedakan mejadi 2 menurut lembaga yang memungutnya. Adapaun menurut lembaga pemugutnya adalah pajak pusat, yaitu pajak yang jenisnya dipungut oleh pemerintah pusat dalam hal ini pelaksanaannya melalui Departemen Keuangan Direktorat Jendral Pajak. Adapun hasil dari pajak pusat ini pemungutannya dikumpulkan yang kemudian disalurkan untuk salah satu sumber Anggaran Belanja Negara (APBN), salah satu contohnya yaitu pajak penghasilan. Yang kedua yaitu pajak daerah, yang mana pajak daerah ini adalah pajak yang sitem pemungutannya diatur oleh daerah-daerah sendiri yang mana pajak ini adalah hasil kontroibusi wajib pajak daerah yang terutang dari orang pribadi, atau badan yang sifatnya memaksa dengan berlandaskan peraturan-peraturan yang diberlakukan pada daerah tersebut yang kemudian hasilnya diperuntukkan dengan sepenuhnya oleh pemerintah daerah sebagai sumber anggran pendapatan belanja daerah APBD yang kemudian digunakan untuk kemakmuran rakyat.¹⁰

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 transaksi pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, terdapat dua jenis pajak yang dapat dikenakan,

¹⁰ Wirawan.B.Ilyas, *Hukum Pajak : Teori, Analisis An Perkembangannya*, Jakarta, Salemba Empat, 2013, Hal 40.

yaitu Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPhTB) yang dikenakan terhadap Pihak Penjual (yang mengalihkan Hak) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang dikenakan terhadap pihak Pembeli (yang memperoleh Hak). Saat ini, ketentuan tentang pengenaan PPhTB diatur yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 4 ayat 2 Undang-undang PPh. Sementara BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah pada tiap-tiap Pemerintah Daerah Tingkat II (Kabupaten/Kota), yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹¹

Objek pajak ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah setiap adanya pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Jual beli adalah salah satu proses pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang merupakan salah satu jenis penghasilan yang dikenakan PPH Final sebagaimana tertuang pada pasal 4 ayat 2 UU PPh yang isinya adalah jual beli merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat salah satunya transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan perbuatan yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena dalam peraturan yang berlaku setiap pelaksanaan peralihan hak saah satunya jual beli merupakan perbuatan hukum yang akan menimbulkan terutangnya pajak.¹²

¹¹ Imam Muhasan, *Validitas Ppjb Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)*. Imam Muhasan, *Validitas Ppjb Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)*, Jurnal Pajak Indonesia Vol. 2, No. 2, 2018, Hal. 30

¹² M. Zulfikar Dkk, *Penyelesaian Masalah Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran Bphtb Oleh Ppat Kepada Wajib Pajak*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 5, Nomor 1, Desember 2021, Hal 50

Tarif PPh secara umum adalah 2,5% dari nilai pengalihan hak, 1% dari nilai pengalihan hak untuk rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; 0% untuk pengalihan hak kepada Pemerintah, BUMN yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau BUMD yang mendapat penugasan khusus dari Kepala Daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. Sementara Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa besaran tarif BPHTB ditetapkan melalui Peraturan Daerah, paling tinggi sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).¹³

Jual-beli sebagai salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya sebagai perbuatan pengalihan hak kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli. Dengan memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka pihak yang memperoleh hak tersebut dikenakan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maupun Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan menurut kedua undang-undang tersebut,

¹³ Imam Muhasan, *Validitas Ppjb Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)*. Jurnal Pajak Indonesia Vol. 2, No. 2, (2018), Hal 31.

yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁴

Subjek dari BPHTB ialah subjek hukum yang terdiri dari orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan. Mengenai objeknya adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, dimana penerimaan hak itu meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, dan seterusnya. Dalam pengenaan BPHTB di PPJB hak atas tanah, pengenaan pajaknya berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak selanjutnya disebut NPOP atau Nilai Pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana NPOP atau Nilai Pasar dari jual beli ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/ tidak diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah NJOP

NJOP atau NPOP tersebut nantinya dikurangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah bagi setiap wajib pajak, hal ini diatur dalam peraturan daerah sehingga pada setiap daerah memungkinkan terjadi perbedaan nilai nominal NPOPTKP.¹⁵

Jenis jenis transaksi yang menjadi objek pajak dalam BPHTB

NO	Jenis Transaksi	NPOP
1	Jual Beli	Harga Transaksi
2	Tukar-Menukar	Nilai Pasar
3	Hibah	Nilai Pasar
4	Hibah Wasiat	Nilai Pasar

¹⁴ R. Mujiyanto Dan Samun, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb)*, Fakultas Hukum Universitas Janabadra, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 3 Vol. 22 Juli 2015, Hal. 493-494

¹⁵ Abdul Haris Naim, Moh Abdul Latif, *Pembayaran Bphtb Terhadap Jual Beli Tanah Perspektif Maqashid Syariah Di Kabupaten Sorong*, Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, Volume 14, Nomor 2, Desember 2023, Hal. 281

5	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar
6	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar
7	Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai Pasar
8	Penggabungan,peleburan,dan pemekaran usaha	Nilai Pasar
9	Hadiah	Nilai Pasar
10	Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Note: Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka DPP yang dipakai adalah NJOP.¹⁶

Tarif BPHTB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (mutlak) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Perhitungan BPHTB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 89 adalah sebagai berikut:¹⁷

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \text{ Atau } 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Selanjutnya pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Pada tahun 2016, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 34

¹⁶ Shavira Bonita Prasetyo, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb), Indonesia Of Journal Business, Law Universitas Pelita Harapan Medan, Volume : 1 | Nomor 1 | Januari 2022, Hal. 3

¹⁷ Ibid.

Tahun 2016) sebagai aturan pelaksana atau *lex specialis* dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPPH. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 ini menyebabkan terjadinya perubahan besaran tarif PPh final untuk transaksi jual beli yang semula sebesar 5% (lima persen) menjadi 2,5% (dua koma lima persen). Selain berubahnya besaran tarif pengenaan PPh Final, ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 juga mengakibatkan terjadinya perubahan pada waktu terutangnya PPh Final terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang semula diatur di dalam UUPPH. Saat ini PPh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dianggap telah terutang pada tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli.¹⁸

Dalam penelitian ini penulis fokus akan meneliti permasalahan yang ada di Kabupaten Tuban tentang praktik pembayaran pajak penjual dan pembeli di daerah tersebut. Berdasarkan informasi yang penulis himpun dari masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, praktik pembayaran pajak BPHTB belum sesuai dengan prinsip kepastian hukum karna tidak adanya efektivitas hukum yang berlaku dari norma yang ada, hal ini ditanadi terjadinya kontradiksi antara pasal 12 ayat 2 huruf a Peraturan daerah Kabupaten Tuban nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan realita hukum yang terjadi di lapangan, yang mana NPOP pengenaan BPHTB seharusnya menggunakan nilai transaksi apabila objek pajak tanah dan atau bangunan diperoleh dari jual beli. Namun disini semua perolehan tanah pengenaan dasar BPHTBnya menggunakan nilai pasar yang mana sudah diatur oleh BPKAD besaran nilai pasar sendiri adalah 3x dari NJOP.

¹⁸ Nadhilah Mustika Dkk, Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Diikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dihubungkan Dengan *Ease Of Doing Business (Eodb)* Dalam Perspektif Kepastian Hukum, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Volume 1, Nomor 2, Mei 2020. Hal. 174

Hal ini memicu besaran tarif pajak BPHTB bersifat transaksional. Dalam penelitian ini penulis fokus meneliti di lingkungan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah kabupaten Tuban serta masyarakat yang melakukan jual beli. Berdasarkan permasalahan diatas, peneliti tertarik menulis tentang hal tersebut, dengan judul **“PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BAGI PEMBELI PADA DAERAH KABUPATEN TUBAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN TUBAN NOMOR 8 TAHUN 2023 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Skema dan Dasar Hukum Pungutan pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban?
2. Bagaimana Penerapan Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

C. Batasan Masalah

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

1. Hanya membahas skema dan dasar hukum Pungutan pajak BPHTB yang ditetapkan di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tuban.

2. Hanya membahas penerapan pembayaran pajak BPHTB bagi penjual dan pembeli tanah di Kabupaten Tuban berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis mekanisme dan dasar hukum Pungutan pajak BPHTB yang ditetapkan di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban.
2. Untuk menganalisis penerapan pembayaran pajak BPHTB bagi penjual dan pembeli di Kabupaten Tuban berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

E. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya suatu manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a) Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman terhadap dasar hukum Mekanisme dan Besaran Pungutan pajak BPHTB bagi penjual dan pembeli yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban.
 - b) Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan.
2. Manfaat Praktis
 - a) Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

- b) Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi penelitian berikutnya terutama kepada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban sebagai masukan dalam menyelesaikan masalah Pemungutan Pajak BPHTB bagi Penjual dan Pembeli di daerah Kabupaten Tuban.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Pembayaran Pajak Penjual dan Pajak Pembeli Pada Daerah Kabupaten Tuban merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya baik melalui kepustakaan maupun brosing di internet yang membahas tentang hak tanggungan.

Adapun penelitian yang mirip dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

Tabel Pembandingan 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian dan Lembaga	Mohammad Iqbal Dahnan Universitas Jember Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan 2018	Eni Nurul Hidayah Universitas Islam Malang 2024	-----	-----
Judul	Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan	Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Pembeli Pada Daerah Kabupaten Tuban (Studi Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Tuban)	Peneliti 1 penelitian normatif peneliti 2 penelitian empiris	

Rumusan Masalah	1. Apa fungsi PPAT dalam pemungutan pajak penghasilan atas tanah dan bangunan? 2. Apakah pajak penjual hak atas tanah dan atau bangunan wajib dibayar sebelum akta tertanda tangani oleh PPAT? 3. Bagaimana pengaturan kedepan pemungutan pajak penghasilan jual beli atas tanah dan/ bangunan?	1. Apa yang menjadi Dasar hukum Pungutan pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban? 2. Bagaimana Praktik Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?	Berbeda rumusan masalah antara peneliti 1 dan peneliti 2	
Kesimpulan	Berdasarkan hal-hal yang telah dibahas dalam bab pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut : 1 Fungsi utama PPAT ditetapkan berdasarkan kewenangan atribusi yaitu pemberian wewenang yang baru kepada suatu	1. Dasar hukum yang digunakan untuk pengutan pajak diantaranya adalah perda nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Mekanisme pembayaran pajak BPHTB didaftarkan online melalui portal yang disediakan		

	jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dalam pemungutan pajak penghasilan atas peralihan hak tanah dan bangunan PPAT memiliki 3 fungsi yang diatur dalam PP 34 Tahun 2016 yaitu: 1) Membuataktaper alihan hak atas tanah dan bangunan; 2) Memastikan pajak penghasilan telah terbayar sebelum PPAT menandatangani akta jual beli tanah dan atau bangunan yang dibuatnya; 3) Menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya ke Kantor pelayanan pajak setempat. 2 Pemungutan pajak penghasilan atas tanah dan/ bangunan sebelum akta tertanda tangani PPAT bertentangan dengan keabsahan dan keautentikan akta PPAT. Hal tersebut	oleh BPKAD pada laman tersebut BPKAD menyuguhkan NPOP sesuai nilai harga pasar yang mana nilai harga pasar tersebut merupakan saran atau nilai pasar secara global yang diperoleh dari rekaman transaksi BPHTB yang masuk sebelumnya kemudian akan diverifikasi oleh BPKAD untuk menentukan kurang bayar atau kelebihan bayar dan menggunakan sistem self assesment dalam pemungutannya, namun pada praktiknya tidak terjadi sepenuhnya. Bahkan terkesan tidak adanya kepastian hukum dan tidak berlakunya perda tersebut dengan efektif bagi wajib pajak untuk berapa jumlah yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. 2. Praktik Pembayaran Pajak BPHTB		
--	--	--	--	--

	menyebabkan kedudukan aktanya menjadi akta dibawah tangan dan bukan merupakan akta otentik, sehingga proses jual beli yang menjadi objek pemungutan pajak penghasilan dapat dikatakan belum terjadi. Akta Otentik jual beli tanah dan atau bangunan yang dibuat oleh PPAT haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1, jual beli tanah dan/atau bangunan dikatakan sah dan mengikat apabila dilakukan di hadapan PPAT, ketentuan lebih lanjut diatur pada PP Nomor 37 Tahun 1998 pasal 22, yang mana pada pasal tersebut mensyaratkan akta jual beli diwajibkan tertandatangani seketika oleh seluruh pihak termasuk PPAT dan saksi-saksi.	Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu NPOP yang ditetapkan adalah harga transaksi untuk jual beli, kemudian untuk perolehan hak selain itu NPOP berdasarkan nilai pasar dan harga yang tercantum dalam risalah lelang jika dari pelelangan. Namun pada praktiknya harga transaksi tidak pernah ada dan tidak pernah terpakai untuk perhitungan NPOP. Dan Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).		
--	--	---	--	--

	3 Konsep kedepan diperlukan adanya perubahan sistem pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan yang menerapkan prinsip kepastian hukum, supaya dalam pengaturan kedepan tidak terjadi keresahan dikarenakan masyarakat tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Perlu adanya harmonisasi dengan dilakukannya perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 3 Ayat (1) yang mengatur bahwasanya pembayaran pajak dilakukan sebelum ditandatangani oleh PPAT menjadi pembayar pajak dilakukan setelah ditandatangani seluruh pihak			
--	---	--	--	--

	termauk PPAT. Hal terebut perlu dilakuakn untuk menjamin kepastiann hukum agar tidak terjadi tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum dikarenakan masyarakat tidak tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum perihal pembayaran pajak penghasilan.			
--	---	--	--	--

Tabel Pembandingan 1.2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Handayani Hasibuan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi	Eni Nurul Hidayah Universitas Islam Malang 2024	-----	-----
Judul	Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan	Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Pembeli Pada Daerah Kabupaten Tuban (Studi Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Tuban)	Peneliti 1 penelitian normatif Peneliti 2 penelitian empiris	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana Pengaturan dan	1. Apa yang menjadi Dasar	Peneliti dan 2	

	Pembayaran PPh dan BPHTB dalam kaitannya dengan PPJB atas tanah dalam perspektif peraturan Perundang-Undangan? 2. Apa akibat hukum dalam pengaturan dan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli?	hukum Pungutan pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban? 2. Bagaimana Praktik Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?	Berbeda rumusan masalahnya	
Kesimpulan	1. Peraturan Daerah yang mengatur saat terhutangnya BPHTB masih pada saat Akta Jual Beli, berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah terhutangnya pada saat Pengikatan Jual Beli, Notaris atau PPAT mensosialisasika	1. Dasar hukum yang digunakan untuk pungutan pajak diantaranya adalah perda nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Mekanisme pembayaran pajak BPHTB didaftarkan online melalui portal yang disediakan oleh BPKAD pada laman tersebut BPKAD menyuguhkan NPOP sesuai nilai harga pasar yang mana nilai		

	n dan menerapkan ketentuan mengenai pengenaan PPh 129 dan BPHTB bukan lagi pada saat Akta Jual Beli, melainkan pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. 2. Akibat Hukum dalam pengaturan Pembayaran PPh dan BPHTB, biasa dikenakan sanksi administrasi berupa bunga, sanksi administrasi berupa kenaikan, maupun sanksi pidana, pidana kurungan, pidana penjara, dan Perda sendiri bisa dibatalkan atau di revisi kembali.	harga pasar tersebut merupakan saran atau nilai pasar secara global yang diperoleh dari rekaman transaksi BPHTB yang masuk sebelumnya kemudian akan diverifikasi oleh BPKAD untuk menentukan kurang bayar atau kelebihan bayar dan menggunakan sistem self assesment dalam pemungutannya, namun pada praktiknya tidak terjadi sepenuhnya. Bahkan terkesan tidak adanya kepastian hukum dan tidak berlakunya perda tersebut dengan efektif bagi wajib pajak untuk berapa jumlah yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. 2. Praktik Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang		
--	--	--	--	--

		Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu NPOP yang ditetapkan adalah harga transaksi untuk jual beli, kemudian untuk perolehan hak selain itu NPOP berdasarkan nilai pasar dan harga yang tercantum dalam risalah lelang jika dari pelelangan. Namun pada praktiknya harga transaksi tidak pernah ada dan tidak pernah terpakai untuk perhitungan. Dan Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).		
--	--	--	--	--

G. Landasan Konseptual dan Landasan Teori

1. Landasan Konseptual

a. Konsep Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial, ekonomi, maupun politik. Contohnya adalah pengenaan bea masuk dan pajak penjualan atas barang mewah dan produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk dalam negeri, pemberian insentif pajak

dalam rangka meningkatkan investasi, dan pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.¹⁹

b. Penetapan Pajak

Sistem pemungutan Pajak memberikan kepercayaan untuk menghitung, menetapkan besarnya pajak terutang, membayar sendiri pajak terutang kepada Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan, serta melaporkan sendiri kepada administrasi perpajakan. Kewajiban membayar pajak tidak tergantung pada ada atau tidaknya surat ketetapan pajak. Aktivitas mendaftar, menghitung jumlah pajak terutang, membayar jumlah pajak terutang dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak; aktivitas ini merupakan perwujudan penetapan pajak oleh Wajib Pajak sendiri (*self assessment*).²⁰

c. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Ada beberapa perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi maupun badan hukum, diantaranya jual beli. Jual beli merupakan transaksi yang tidak dapat lepas dari pengenaan pajak, ada beberapa jenis pajak yang harus dibayarkan wajib pajak ketika melakukan transaksi jual beli baik itu penjual maupun pembeli.

Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) yang dikenakan pada penjual berdasar pada Peraturan Pemerintah nomor 48 pasal 1 ayat (1) tahun 1994

¹⁹ Melissa Ariffin , Dan Tunjung Herning Sitabuana, Sistem Perpajakan Di Indonesia, Jurnal Hukum Universitas Tarumanagara Seri Seminar Nasional Ke Iv Jakarta 20 April 2022. Hal. 524

²⁰ Johannes Johny Koynja, Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak, Jurnal Kompilasi Hukum Universitas Mataram Volume Volume 5 No. 1, Juni 2020, Hal 24

yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan yang ditanggung oleh pembeli. Peraturan mengenai pengenaan BPHTB dapat dilihat pada Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UU nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Besarnya tarif BPHTB adalah 5% dari NJOP yang sudah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

d. Sertifikat

Sertifikat yang dimaksud disini merupakan sertifikat tanah, yaitu tanda bukti kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA menekankan bahwa pembuktian kepemilikan tanah haruslah dibuktikan dengan mencantumkan sertipikat sebagai dasar hukum tertinggi atas kepemilikan sebidang tanah tersebut.²¹

2. Landasan Teori

Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan.²² Rumusan tersebut mengandung tiga hal, *pertama*, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel atas variabel-variabel yang terdefinisikan dan saling berhubungan. *Kedua*, teori menyusun antar hubungan seperangkat variabel dan

²¹ Muhammad Doifullah Fachriza, Kekuatan Skt Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan Undang-Undangpa Dan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hal. 322

²² Amiruddin Dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Pt Raja Grafindo Persada, 2012, Hal. 14

dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variable-variable itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variable variable tertentu lainnya.²³ Bagi suatu penelitian, teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau di uji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan defenisi-defenisi.
3. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Dalam penelitian ini, teori yang penulis gunakan adalah

A. Teori Kewenangan

Pengertian kewenangan atau wewenang sejajar dengan “*authority*” dalam bahasa inggris dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik officers*

²³ Ibid.

*to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*²⁴

Kewenangan biasanya digunakan oleh seseorang atau badan dalam melaksanakan tugasnya. Pada istilah dan bahasa Indonesia, kewenangan mempunyai arti yang sama dengan wewenang yaitu hak dan kekuasaan untuk melaksanakan sesuatu. Menurut Ferrazi, kewenangan merupakan hak untuk menjalankan satu atau lebih fungsi manajemen yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi), dan pengawasan (supervisi) atau urusan tertentu.²⁵

Kewenangan sendiri merupakan kekuasaan hukum meliputi hak melakukan suatu perintah atau dapat diartikan hak atau kekuasaan pejabat publik dalam mematuhi aturan hukum pada lingkup melaksanakan kewajiban publik. Philipus M Hadjon, mengemukakan bahwa Kewenangan bersumber atau diperoleh dari tiga kategori, yaitu Atribusi, Delegasi, dan Mandat.²⁶

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis,

²⁴ Nur Basuki Winarnno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, (Yogyakarta, 2008,) hal. 65.

²⁵ Ganjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2007, hal.93

²⁶ Philipus M.Hadjon, "Tentang Wewenang", *Jurnal Pro Justisia* , Yuridika , No .5 dan 6 tahun XII, (September – Desember, 1997), hal. 1

pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²⁷

Dalam memperoleh kewenangan ada tiga cara untuk memperoleh kewenangan yaitu antara lain:²⁸

1. Atribusi, Artinya kewenangan itu bersifat melekat terhadap organ pemerintahan tersebut yang dituju atas jabatan dan kewenangan yang diberikan kepada organ pemerintahan tersebut.
2. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan orang pertama, untuk selanjutnya menjadi kewenangan orang kedua. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.
3. Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n (atas nama) pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat.

B. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, teori efektifitas hukum adalah sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila mempunyai akibat hukum yang positif, dimana hukum mencapai tujuannya untuk mengarahkan atau mengubah tingkah laku manusia sehingga menjadi tingkah laku yang berhukum.²⁹ Berkaitan dengan

²⁷ Indroharto, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 65

²⁸ Miriam Budiardjo, Dasar-Dasar Ilmu Politik, (Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 1998), hal 5

²⁹ Soerjono Soekanto, Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi, Bandung, CV Ramadja Karya 1988, hal. 80

efektivitas hukum, berarti membicarakan efektivitas hukum dalam mengatur dan/atau menegakkan kepatuhan pada hukum. Suatu hukum bisa efisien bila determinan pengaruhnya dalam hukum itu bisa bekerja yang diusahakan sebaik mungkin. Undang-undang bisa efisien ketika masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau diinginkan, dalam hal mana perilaku tersebut menunjukkan efektivitas undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Teori efektivitas hukum yang dituangkan oleh Soerjono Soekanto menggunakan besaran efektivitas yang menegakkan hukum pada lima hal:³⁰

1. Faktor Hukum

Hukum melayani keadilan, kepastian dan kebermanfaatan. Kepastian hukum bersifat aktual dan konkret, disisi lain keadilan sifatnya abstrak.

2. Faktor Penegakan Hukum

Dalam penerapan hukum, sampai saat ini masyarakat memiliki kecenderungan yang kuat untuk menginterpretasikan undang-undang menurut aparat, artinya undang-undang disamakan dengan perilaku pejabat yang sebenarnya.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung Menurut Soerjono Soekanto, unsur atau fasilitas pendukung berupa software dan hardware yang penegak hukum tidak dapat berfungsi dengan baik kecuali dilengkapi dengan kendaraan dan sarana komunikasi yang memadai. Oleh karena itu, lembaga dan fasilitas memainkan peran yang sangat penting dalam penegakan hukum. Tanpa nasihat dan perlengkapan tersebut, lembaga

³⁰ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, hal 8

penegak hukum tidak akan mungkin menyelaraskan peraturan yang seharusnya sesuai dengan tugas mereka yang sebenarnya.

4. Faktor Masyarakat Penegak hukum berasal dari masyarakat dan berjuang untuk perdamaian di masyarakat. Setiap warga negara atau kelompok memiliki kesadaran hukum sedikit banyak.
5. Faktor Kebudayaan Kebudayaan pada hakekatnya terdiri dari nilai-nilai yang mendasari hukum-hukum yang berlaku, yaitu pengertian-pengertian abstrak tentang apa yang dianggap baik (yaitu dipatuhi) dan apa yang dianggap buruk (yaitu dihindari). Dengan demikian, kebudayaan Indonesia ialah landasan atau dasar hukum adat yang berlaku. Juga berlaku hukum tertulis (legislasi) yang dibentuk oleh kelompok sosial tertentu yang memiliki kekuasaan dan otoritas atas mereka. Hukum perundang-undangan harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang mendasari common law agar dapat menerapkan hukum secara aktif.

C. Teori Kepastian Hukum

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat

yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.³¹

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.³²

Adanya kepastian hukum merupakan harapan besar bagi masyarakat yang mencari keadilan dan yang seharusnya menerima keadilan dari perbuatan atau tindakan yang sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang saat ini selalu bersikap arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Kepastian hukum dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan jelas

³¹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Kencana, 2008, hal 158

³² Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 277

pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan Tesis ini, penulis membagi dalam 5 antara lain sebagai berikut:

BAB I : Berisi Pendahuluan yang memuat Latar Belakang masalah yang mana didalamnya membahas dasar dari judul tesis ini diangkat, kemudian ada rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, landasan konseptual dan landasan teori, serta sistematika penulisan

BAB II : Pada bab ini penulis akan menguraikan tinjauan pustaka dari beberapa literatur mengenai pendaftaran tanah yang memuat pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik, sertifikat tanah. Dan mengenai perpajakan yang memuat pengertian pajak, konsep pajak, jenis pajak serta subjek dan fungsi pajak.

BAB III : Berisi metode penelitian yang memuat pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, Latar Penelitian, Data dan Sumber Data Penelitian, TProsedur Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data, Pengecekan Keabsahan data dan Tahapan Penelitian.

BAB IV : Hasil penelitian dan pembahasan, pada bab ini penulis akan menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian serta menguraikan pembahasan dari rumusan masalah yaitu: 1. Bagaimana Mekanisme dan Dasar hukum Pungutan pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Tuban melalui Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Kabupaten Tuban? 2. Bagaimana Praktik Pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

BAB V : Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran, yang mana akan menyimpulkan pembahasan dari rumusan masalah dan saran sebagai solusi mengenai masalah yang dibahas oleh penulis.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pemaparan dari bab sebelumnya maka penulis mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dasar hukum yang digunakan untuk pengutan pajak diantaranya adalah Perda nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Skema pembayaran pajak BPHTB didaftarkan online melalui portal yang disediakan oleh BPKAD pada laman tersebut BPKAD menyuguhkan NPOP sesuai nilai harga pasar yang mana nilai harga pasar tersebut merupakan saran atau nilai pasar secara global yang diperoleh dari rekaman transaksi BPHTB yang masuk sebelumnya kemudian akan diverifikasi oleh BPKAD untuk menentukan kurang bayar atau kelebihan bayar dan menggunakan sistem self assessment dalam pemungutannya, namun pada praktiknya tidak terjadi sepenuhnya. Bahkan terkesan tidak adanya kepastian hukum dan tidak berlakunya perda tersebut dengan efektif bagi wajib pajak untuk berapa jumlah yang harus dibayar oleh Wajib Pajak.
2. Secara Yuridis Normatif pembayaran Pajak BPHTB Bagi Penjual dan Pembeli Tanah Berdasarkan Peraturan Daerah kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu NPOP yang ditetapkan adalah harga transaksi untuk jual beli, kemudian untuk perolehan hak selain itu NPOP berdasarkan nilai pasar dan harga yang tercantum dalam risalah lelang jika dari pelelangan . Namun pada faktanya penetapan BPHTB dari jual beli NPOP tetap menggunakan nilai pasar yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Tuban melalui BPKAD dengan dilakukan survey lapangan. Dan

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) berdasarkan Perda nomor 8 Tahun 2023.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis memberi saran sebagai berikut :

1. Seharusnya dalam menentukan NPOP BPKAD tidak menggunakan nilai pasar atau nilai transaksi namun menggunakan NJOP saja. Dan pemerintah harus komitmen meng-update nilai NJOP per 3 tahun sekali dengan batas kewajaran. Adapun batas kewajaran menurut hemat kami adalah disesuaikan menurut umk daerah setempat.
2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas tentu terhadap pembayaran pajak bagi wajib pajak bidang pertanahan seharusnya ada kepastian hukum yang jelas. Dilakukanya pengaturan yang tegas dan diciptakanya sistem yang transparan akan membuat pembayaran pendapatan daerah sebagaimana dicita-citakan oleh Perda Kabupaten Tuban Nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah dan Perbub nomor 40 Tahun 2023 tentang pelaksanaan Perda Kabupaten Tuban Nomor 8 tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, akan lebih maksimal dan terjaminnya kepastian hukum;

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998), Bandung : Mandar Maju.
- Aartje Tehupeiory, 2012, Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Abdul Halim, 2014, Icku Rangga Bawono, Amin Dara, Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh dan Studi Kasus, Jakarta : Salemba Empat.
- Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Pajak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- , 2012, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta : Sinar Grafika.
- Amiruddin Dan H. Zainal Asikin, , 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Bachsan Mustafa, 1984, Hukum Agraria dalam Perspektif, Bandung : Remadja Karya CV.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- , 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Bernhard Limbong, 2014, Politik Pertanahan, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono, , 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan.
- ChidirAli, ,1993, *Hukum Pajak Elementer*, Bandung : Eresco.
- Diana Sari, , 2013, Konsep Dasar Perpajakan, Cet. Ke -1, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Effendi Perangin, 1994 Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Edisi I, Cetakan 4, Jakarta : Rajawali Pers.
- Elisabeth nurhaini butarbutar, 2018, *metode penelitian hukum:langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum*, cetakan kesatu, Bandung : PT reflika aditama.
- Farkhani, 2018, Filsafat Hukum, *Paradigma Modernisme Menuju Post Modernisme*, Solo : Kafilah Publishing.

- Ganjong, 2007, Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum, Bogor : Ghalia Indonesia,
- Indroharto, 1994, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya : LaksBang Justitia.
- K. Wantjik, 1982, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Koentjaraningrat, 1979, Metode Penelitian Masyarakat, Jakarta : Gramedia.
- Lexy J. Moleong, 2012, Metode Penelitian Kualitatif. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, , Bandung : Mandar Maju.
- Mardiasmo, 2000, *Perpajakan*, Yogyakarta : Andi.
- Miriam Budiardjo, 1998, Dasar-Dasar Ilmu Politik, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Mulyo Agung, , 2014, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Lentera Ilmu Cendikia.
- Nasution, S, 2006, Metode Reseach (Penelitian Ilmiah), Cet.8, Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Nur Basuki Winanrno, 2008, Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi, Yogyakarta : laksbang mediatama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Kencana.
- Ratna Anjarwati, 2013, *PPh Final 1% untuk UMKM*, Yogyakarta : Pustaka Baru Press.
- Rimsky K. Judisenno, 2002, *Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Rochman Soemitro Dan Dewi Kania, 2004, *Asas Dan Dasar Perpajakan 1*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Rochmat Soemitro, 1991, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum*, Bandung : Eresco.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Press.
- Safri Nurmantu, 2003, Pengantar Perpajakan, Ed. Ke- 2, Jakarta: Granit.
- Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

- Siahaan, Marihot P, 2004, *Utang Pajak Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Siti Kurnia Rahayu, 2009, *Perpajakan Indonesia*, Bandung : Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung : CV Ramadja Karya
- , 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Universitas Terbuka, Karunika.
- Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta.
- Supriadi ,2007, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Suratman dan Philips dillah, 2014, *metode penelitian hukum* , Bandung : alfabeta.
- Umar Said Sugiharto, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang : Setara Press.
- Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Cetakan III, Kencana.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 2003, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat.
- Wirawan.B.Ilyas, 2013, *Hukum Pajak : Teori, Analisis An Perkembangannya*, Jakarta : Salemba Empat.
- Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta : ANDI.
- Yuswanto, 2013, *Numayani Hukum Pajak, PKKPUU* : Fakultas Hukum Universitas lampung.
- Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.

Jurnal

- Abdul Haris Naim, 2023, Moh Abdul Latif, *Pembayaran Bphtb Terhadap Jual Beli Tanah Perspektif Maqashid Syariah Di Kabupaten Sorong*, Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, Volume 14, Nomor 2.
- Arifin bur & Desi Apriani, 2017, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. Jurnal *UIR Law Review* Vol 1 No 2.

- Haedar Hakim Husainy, 2020, Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Notarius, Volume 13 Nomor 2.
- Ibnu Artadi, 2006, Hukum : Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan, Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang.
- I Dewa Ayu Widyani, 2015Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Universitas Kristen Indonesia, *Jurnal Hukum tô-râ*, Vol. 1 Nomor 3.
- Imam Muhasan, 2018, *Validitas Ppjb Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)*. Imam Muhasan, *Validitas Ppjb Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)*, Jurnal Pajak Indonesia Vol. 2, Nomor 2.
- Johannes Johny Koynja, 2020, Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak, Jurnal Kompilasi Hukum Universitas Mataram Volume Volume 5 Nomor 1.
- Klaudius Ilkam Hulu, 2021, Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atastanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak, Jurnal Panah Keadilan Vol.1Nomor1,Februari-Juli, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Nias Selatan.
- M. Zulfikar Dkk, 2021, *Penyelesaian Masalah Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran Bphtb Oleh Ppat Kepada Wajib Pajak*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 5, Nomor 1.
- Melissa Ariffin, 2022, Dan Tunjung Herning Sitabuana, Sistem Perpajakan Di Indonesia, Jurnal Hukum Universitas Tarunanagara Seri Seminar Nasional Ke Iv Jakarta 20.
- Miha Ch Kaunang, 2016, Prose pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, jurnal Lex Crimen FH UNSRAT Vol. V/Nomor 4.
- Muhammmad Doifullah Fachriza, 2020, Kekuatan Skt Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan Uupa Dan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 2.
- Mulyadi, M., 2012, Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian, Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16, Nomor 1.
- Nadhilah Mustika Dkk, 2020, Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Diikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dihubungkan Dengan *Ease Of Doing Business (Eodb)* Dalam Perspektif Kepastian Hukum, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Volume 1, Nomor 2.

Noor Atikah, 2022, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Notary Law Journal Vol 1 Issue 3.

Petrus R. G. Sinaga, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*, Jurnal *Lex Et Societatis*, Vol. Ii/Nomor 7.

Philipus M.Hadjon, 1997, "Tentang Wewenang", Jurnal Pro Justisia , Yuridika , No .5 dan 6 tahun XII, (September – Desember)

Program Pascasarjana, 2017, Universitas Al Azhar Indonesia, Vol. 2, Nomor 2.

R. Mujiyanto Dan Samun, 2015, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb)*, Fakultas Hukum Universitas Janabadra, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Nomor 3 Vol.

Reda Manthovani, Istiqomah, 2017, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia, Vol. 2, Nomor 2.

Rezeki Aldila Rajab dkk, 2020, Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." Jurnal Notarius vol. 13, Nomor 2, pp. 642-654.

Shavira Bonita Prasetyo, 2022, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb), Indonesia Of Journal Business, Law Universitas Pelita Harapan Medan, Volume : 1 | Nomor 1.

Shely Melynia dkk, 2022, Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam, Jurnal Mukaranah Vol 6 no 1, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang.

Yunita Sari Rioni, 2020, Teuku Radhifan Syauqi, *Analisis Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Pembuatan NPWP UKM Di Kebun Lada Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat*, Jurnal Perpajakan, Univ Panca Budi, Vol. 1 Nomor 2.

Undang-undang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang pajak penghasilan dari penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Bupati Tuban Nomor 40 Tahun 2023 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023

Surat Edaran 175/15.I/IV/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran Tanah.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agraria.

UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

