

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Seiring bertambahnya kependudukan di Indonesia yang membutuhkan tanah sebagai ruang, maupun kepemilikan tanah agar terus berkembang, baik dari segi konsep kepemilikan maupun undang-undang yang mengaturnya. Karakteristik suatu masyarakat akan mempengaruhi hukum pertanahan yang berlaku di masyarakat tersebut sehingga kepemilikan atas tanah merupakan faktor penting untuk kehidupan manusia yang bersifat abadi dan tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan makhluk sosial maupun perorangan. Karena pentingnya tanah dalam kehidupan, maka negara mengatur hal ini di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang mengatur bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dalam penerapan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Munculnya Undang-Undang ini menjadi cikal bakal lahirnya penetapan pendaftaran tanah yang merupakan aspek sangat penting dalam UUPA karena

Adanya bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia<sup>1</sup>. Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:<sup>2</sup>

1. Tersedianya Perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berisi perintah untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Dalam ayat (1) “Untuk Menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan

---

<sup>1</sup> Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal. 152

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 69

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dipaparkan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) yakni :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

lebih lanjut dalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dipaparkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya. Selain itu pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1), yakni serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti bagi hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pentingnya pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian hukum sebagaimana merupakan tujuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemeganghaka atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh dapat yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA wajib mendaftarkan peralihan hak karena jual beli tersebut. Peralihan hak milik atau proses balik nama atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yakni, setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan pemerintah. Berkenaan dengan hal tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) guna memperoleh sertipikat hak kepemilikan sebagai tanda bukti yang kuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang dalam melakukan proses jual beli hak milik atas tanah atau balik nama wajib menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat yakni :

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani 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 (AJB) 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. Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (diperjualbelikan).
7. Izin pemindahan hak Bila diperlukan.
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### 9. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH)<sup>3</sup>.

Namun pada pelaksanaannya, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu syarat dokumen dalam melakukan peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat, seringkali menimbulkan kendala terhadap Wajib Pajak (WP) sebagai Pembeli. Wajib Pajak beranggapan akan tingginya penetapan taksiran Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) itu sendiri. Sementara berdasarkan data pencapaian target Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB merupakan pemasukan daerah terbesar di Kota Pontianak dari tahun ke tahun.

TAHUN	TARGET	REALISASI
2017	74,500,000,000	95,869,700,954
2018	81,000,000,000	83,170,064,397
2019	84,000,000,000	92,862,634,799
2020	69,000,000,000	78,913,356,994
2021	81,000,000,000	82,987,597,724

Sebagai Contoh kasus, A melakukan proses BPHTB yang mana dilakukan secara *self assessment* yakni, Wajib Pajak diberi wewenang, kepercayaan dan tanggung jawab untuk menghitung, membayar, serta melaporkan sendiri pajak BPHTB yang harus dibayar. Namun ternyata Nilai Perolehan Objek Pajak yang telah dicantumkan oleh A tidak diterima oleh Badan Keuangan Daerah (BKD)

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, Hal. 377

yang berperan sebagai verifikator sehingga Badan Keuangan Daerah (BKD) itu telah menaksir secara independen NPOP dari BPHTB milik A yang mana taksiran tersebut melampaui harga dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) itu sendiri.

Hal ini jelas bertolak belakang dari isi Pasal 46 ayat (3) Undang-Undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang berbunyi, “Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan”.

Berikut contoh dari penghitungan BPHTB: A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar Rp90.000.000,-. Sedangkan NPOPTKP di kota tersebut adalah Rp80.000.000,-. Maka besar BPHTBnya ialah:

NPOP	: Rp90.000.000,-
NPOPTKP	: Rp80.000.000,-
NPOPKP	: Rp10.000.000,-
BPHTB( 5% X NPOPKP)	: Rp500.000,-

Berdasarkan uraian yang telah penulis uraikan, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk karya ilmiah (skripsi) yang berjudul : **PELAKSANAAN PROSES BALIK NAMA HAK MILIK ATAS TANAH OLEH PEMBELI AKIBAT PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KELURAHAN BANGKA BELITUNG DARAT KECAMATAN PONTIANAK TENGGARA KOTA PONTIANAK.**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian Latar Belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam skripsi yakni, “Faktor apa yang menjadi penyebab pembeli tidak melanjutkan pembayaran Bea Perolehan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses jual beli hak milik atas tanah di Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak”.

#### **C. Tujuan Penelitian**

Pada dasarnya penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan dan memperoleh informasi yang akurat sesuai dengan permasalahan yang di rumuskan, adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan data dan informasi mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-undang No. 1

tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

2. Untuk mengetahui dan mengungkapkan data tentang faktor yang menyebabkan batalnya balik nama peralihan hak atas tanah terkait dengan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
3. Untuk mengetahui apa akibat hukum bagi pihak pembeli yang tidak melanjutkan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Untuk mengungkapkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) terhadap pembeli yang tidak melanjutkan pembayaran.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Sebuah penelitian akan bernilai jika dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak. Manfaat dari penelitian ini yakni,

##### **A. Manfaat Teoritis :**

1. Menambah pengetahuan Hukum Bagi penulis terkait salah satu proses akan pelaksanaan hak atas tanah.
2. Menambah pengetahuan Hukum khusus mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. Memberikan masukan bagi para pengembang ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Perdata pada khususnya, serta dapat menambah Bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut.

#### B. Manfaat praktis :

Dapat menjadi bahan informasi, masukan, serta solusi yang tepat bagi masyarakat dalam penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) kepada masyarakat yang sedang melakukan upaya peralihan jual beli di tanah miliknya.

### **E. Kerangka Pemikiran**

#### **1. Tinjauan Pustaka**

##### a). Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Perjanjian adalah suatu hubungan hukum (mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, (Bandung : Sumur Bandung, 1991), hlm. 50.

Beberapa asas utama dari Hukum Perjanjian menurut KUHPerdara yaitu :

1) Asas Konsensualisme.

Asas Konsensualisme merujuk pada adanya kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok sehingga pada detik itulah perjanjian itu lahir.

2) Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas Kebebasan Berkontrak adalah asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga bebas kebebasan untuk mengatur isi kontrak tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku yang bersifat memaksa. Asas kebebasan berkontrak di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Untuk selanjutnya disebut KUHPerdara) yang menentukan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata “semua” tersebut memiliki konsekuensi seolah-olah berisikan suatu pernyataan kita diperbolehkan membuat perjanjian berupa dan berisi apa saja. Perjanjian ini mengikat para pembuatnya seperti suatu undang-undang. Misalnya, barang yang diperjual belikan, harus

diserahkan di mana barang itu berada sewaktu perjanjian jual beli ditutup. Para pihak leluasa untuk memperjanjikan bahwa barang harus diserahkan di kapal, di gudang, diantar ke rumah pembeli dan lain-lain, dengan pengertian bahwa biaya-biaya pengantaran harus dipikul oleh si penjual<sup>5</sup>. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas umum dan bersifat universal berlaku untuk semua perjanjian. Maksud asas kebebasan berkontrak meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak, dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatkan tersebut.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menerima atau menyimpang dari ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

### 3) Asas Obligatoir.

Asas Obligatoir adalah asas yang mengajarkan bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, maka para pihak telah terikat. Tetapi, keterikatan

---

<sup>5</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : P.T. Intermasa, 2011), hlm 13, 14.

itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata dan haknya belum beralih sebelum penyerahan.

#### 4) Asas Pacta Sunt Servanda.

Asas Pacta Sunt Servanda secara harfiah berarti “janji itu mengikat”. Maksudnya adalah bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat secara sah oleh para pihak, maka kontrak tersebut sudah mengikat para pihak. Bahkan mengikatnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan undang-undang yang dibuat oleh pemerintah.

#### b). Jual Beli Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu perjanjian atau dari suatu undang-undang. Perikatan yang timbul dari perjanjian dibedakan dengan perikatan yang timbul hanya dari undang-undang dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUH Perdata). Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:

“Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Selanjutnya pada Pasal 1458 yang berbunyi:

“Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

untuk memperoleh bukti yang kuat untuk pembuktian kepemilikannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Badan Pertanahan nasional guna dicatatkan pada buku tanah serta sertipikat yang bersangkutan. Maka dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda kepemilikan yang kuat.

### c. Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, peralihan berarti memindahkan sedangkan hak berarti benar<sup>6</sup>. Maka peralihan hak atas tanah merupakan pemindahan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang ke seseorang lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan menukar atau memindahkan tanah. Penguasaan secara yuridis didasarkan pada hak-hak yang dilindungi undang-undang.

---

<sup>6</sup> Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, Hal. 156

Penguasaan yuridis memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Proses peralihan hak atas tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah oleh karena itu dalam proses ini peran PPAT sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli. Hal ini terlihat pada fungsi akta PPAT dalam jual beli tanah, antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut didalamnya
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT di mana merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya, bukan merupakan syarat bagi syahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil bagi jual beli.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, persyaratan yang harus dilengkapi guna pemindahan hak atas bidang tanah yakni terdiri dari :

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materi cukup.
- Surat kuasa apabila dikuasakan
- Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Asli bukti perolehan tanah

- Asli surat surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah
- Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB BPHTB dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- Melampirkan bukti SSP PPH sesuai dengan ketentuan.

b) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan singkatan BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikelola oleh pemerintahan Kabupaten atau kota. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yakni perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenakan kepada peristiwa hukum atas transaksi atau peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud meliputi menurut pasal 44 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah :

a. Pemindehan hak karena:

1) Jual beli

- 2) Tukar menukar
  - 3) Hibah
  - 4) Hibah wasiat
  - 5) Waris
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
  - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
  - 10) Penggabungan usaha
  - 11) Peleburan usaha
  - 12) Pemekaran usaha
  - 13) hadiah
- b. Pemberian hak baru karena:
- 1) kelanjutan pelepasan hak
  - 2) Diluar pelepasan hak

Hak Atas tanah sebagaimana dimaksud diatas seperti dinyatakan oleh pasal 44 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak guna pakai
- e. Hak milik satuan rumah susun
- f. Hak pengelolaan

Menurut Marihot (2000:43), pemungutan BPHTB di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada lima prinsip yakni:

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem self assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Sistem self assessment itu sendiri merupakan sistem Perpajakan indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983. Pada sistem ini, wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas pajak Hanya berfungsi untuk melakukan

pelayanan dan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan kewajibannya secara benar. Dengan sistem self assessment ini, khususnya pada BPHTB, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan atas tanah dan bangunan.

2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOPTKP), yaitu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Hal ini demi asas keadilan yaitu bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai perolehan (NPOP) dibawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak (bebas pajak), sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan Nilai Perolehan (NPOP) diatas NPOPTKP maka NPOP sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangi dengan NPOPTKP.
3. Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, wajib pajak dan pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh

Undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk Menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.

4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dalam rangka memajukan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan UU BPHTB tidak diperkenankan. Dengan diundangkannya Undang-undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan Pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun. Hal ini penting diatur agar masyarakat tidak dibebani pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

## 2. Kerangka Konsep

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan merupakan salah satu syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama. Namun dalam realisasinya sering didapatkan adanya pembatalan terhadap pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut yang disebabkan oleh tingginya taksiran penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) oleh Badan Keuangan Daerah (BKD). Penetapan tersebut bahkan dinilai terlampau tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP serta harga transaksi itu sendiri, yang mana hal ini jelas bertolak belakang dari isi Pasal 46 ayat (3) Undang-undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Jika hal tersebut selalu terjadi, maka perlu ditanyakan mengenai asas kepastian hukum dalam lingkup tersebut. Penetapan Undang-Undang yang telah tertulis harusnya dapat dituangkan pula kedalam ranah lapangannya guna kepastian hukum tersebut. Karena kepastian hukum dalam Undang-Undang tersebut tentu akan menjadi pegangan bagi setiap masyarakat dalam melakukan kegiatan dalam ranah tersebut, termasuk pada Wajib Pajak BPHTB sebagai Pembeli yang wajib untuk melakukan pembayaran BPHTB. Sehingga, jika ditemukan penyebabnya maka pihak pihak terkait dapat mengetahui maupun mengambil langkah dalam realisasinya pelaksanaan terhadap pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut.

## F. Hipotesis

Berdasarkan pada uraian yang telah dipaparkan di atas, maka penulis merumuskan hipotesis yang merupakan kesimpulan sementara dan Masih diperlukan pembuktiannya lebih lanjut. Adapun yang menjadi hipotesis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut : **“Bahwa pembeli tidak melanjutkan proses balik nama hak milik atas tanah karena perbedaan signifikan atas penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah dengan harga transaksi riil yang telah ditentukan oleh penjual dan pembeli.”**

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode empiris. Hukum empiris mengkaji hukum yang dikonseptualisasikan sebagai perilaku nyata (actual behavior), sebagai gejala sosial yang tidak tertulis, sehingga yang dimaksud dengan pendekatan empiris adalah upaya untuk mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan realitas kehidupan di masyarakat. Hukum tidak saja diteliti dari aspek normativitasnya, tetapi Hukum juga dikaji tentang bagaimana implementasinya di masyarakat. Dengan demikian, Kajian Hukum akan lebih komprehensif, namun meskipun demikian tetap harus diingat walaupun penelitian hukum Empiris mengkaji berlakunya hukum di masyarakat, tetapi penelitian ini wajib

berangkat dari fenomena yang dikaji murni persoalan dari fenomena sosial. Maka penelitian dengan pendekatan empiris harus dilakukan di lapangan, dengan menggunakan metode dan teknik penelitian lapangan. Penelitian harus melakukan kunjungan ke masyarakat dan berkomunikasi dengan masyarakat<sup>7</sup>. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang didapatkan secara langsung dari sumber utama seperti responden atau subjek penelitian melalui kuesioner dan wawancara.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang di gunakan deskriptif analisis adalah penelitian yang lakukan dengan cara kualitatif dengan menggambarkan dan analisa fakta-fakta yang secara nyata di peroleh pada saat penelitian ini dilakukan di lapangan sampai kesimpulan akhir mengenai segala hal yang berkaitan dengan BPHTB di Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

## 3. Bentuk Penelitian

### a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

---

<sup>7</sup> Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I., M.H, Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H., S.E., M.M., M.Hum., “**Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris**”, (Jakarta: Prenada Media, 2018) hal. 151

Yaitu mengkaji secara kritis bahan-bahan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Penelitian kepustakaan ini mengumpulkan bahan-bahan yang didapat dari buku, literatur, laporan, tulisan-tulisan para sarjana, dan laporan yang berkaitan dengan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan di Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak .

b. Field Research (Penelitian Lapangan)

Yaitu kegiatan Pengumpulan Informasi dan data di lapangan yang didapatkan melalui wawancara dengan PPAT Kota Pontianak dan Kepala SubBid Pelayanan dan Sistem Informasi Pajak dan Retribusi Daerah Kota Pontianak serta Kuesioner kepada Pembeli sebagai Wajib Pajak BPHTB.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang di dapat melalui responden pembeli lewat angket, wawancara survei di lapangan terhadap narasumber yang berada di PPAT Kota Pontianak, Kepala SubBid Pelayanan dan Sistem Informasi Pajak dan Retribusi Daerah Kota Pontianak yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang di dapat dari literatur atau buku-buku, tulisan-tulisan, Dokumen-dokumen Informasi mengenai BPHTB Jual Beli dan peraturan-peraturan yang terkait dengan masalah yang diteliti.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Teknik Komunikasi Langsung.

Teknik Komunikasi Langsung, yakni dengan mengadakan hubungan langsung dengan sumber data melalui wawancara atau *interview* dengan PPAT Kota Pontianak, Staff Kantor Pertanahan Kota Pontianak, dan Kepala Subbid Pelayanan dan Sistem Informasi pajak dan Retribusi Daerah Pontianak.

### b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung.

Teknik Komunikasi Tidak Langsung, yakni teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan memberikan angket atau *questioner* yang berisikan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, responden yang peneliti berikan adalah warga Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak.

## 6. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Menurut Sugiyono Populasi adalah wilayah generalisasi yang

terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang di tetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya<sup>8</sup>. Sehingga yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Subbid Pelayanan dan Sistem Informasi pajak dan Retribusi Daerah Pontianak
2. PPAT Kota Pontianak
3. Staff Badan Pertanahan Nasional (BPN)
4. Penduduk Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak

b. Sampel

Menurut Sugiyono, Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sehingga sampel merupakan bagian dari populasi yang ada, sehingga cara pengambilan sampel harus menggunakan cara tertentu yang di sadarkan oleh pertimbangan- pertimbangan yang ada.<sup>9</sup>

1. Kepala Subbid Pelayanan dan Sistem Informasi pajak dan Retribusi Daerah Pontianak berjumlah 1 (satu) orang.

---

<sup>8</sup> OKTAVIAN, D. (2018). **Sampel**. Jurnal Novum, 19.

<sup>9</sup> Ibid, hlm. 29.

2. PPAT Kota Pontianak berjumlah 2 (dua) orang.
3. Staff Badan Pertanahan Negara (BPN) berjumlah 1 (satu) orang.
5. 5 Penduduk Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak berjumlah 5 (lima) orang.

## 5. Analisis Data

Data yang didapat dari studi Pustaka atau pun dari penelitian lapangan yang digunakan untuk penelitian adalah metode kualitatif. Hasil data dari kualitatif di dapat dari berbagai sumber yang menggunakan Teknik pengumpulan data yang bermacam-macam. Data kualitatif ialah data non-angka berupa kalimat, kata, pernyataan, dan dokumen. Dalam Penelitian Kualitatif, Analisa data lebih difokuskan pada proses penelitian dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data.