

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara yang menggunakan sistem otonomi daerah dalam melaksanakan pemerintahannya. Otonomi daerah merupakan bagian dari desentralisasi yaitu daerah mempunyai hak serta kewajiban untuk mengatur daerahnya sendiri berdasarkan prinsip-prinsip keterbukaan, partisipasi masyarakat, dan pertanggungjawaban kepada masyarakat.

Dalam negara kesatuan dengan sistem desentralisasi, daerah diberikan kekuasaan untuk mengatur rumah tangganya sendiri, termasuk dalam mengelola secara penuh sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) berdasarkan inisiatif sendiri. Daerah seperti ini lazim disebut otonomi daerah (otoda) atau kekuasaan swatantra.¹

Pemerintahan daerah dan DPRD sebagai penyelenggara urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang bertujuan untuk memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk

¹Deddy Ismatullah, 2007, *Ilmu Negara Dalam Multi Perspektif*, Bandung: CV. Pustaka Setia, hlm. 113.

pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Dengan demikian otonomi daerah bukanlah tujuan tetapi suatu instrumen untuk mencapai tujuan.²

Sumber-sumber penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi menurut Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, terdiri dari :

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD);
2. Dana Perimbangan;
3. Lain-lain Pendapatan.

Untuk pajak daerah terbagi menjadi dua jenis, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Pajak provinsi terdiri atas pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Sedangkan untuk pajak kabupaten/kota terdiri atas pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Dengan dikurangnya ketergantungan kepada pemerintah pusat tersebut maka Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai pendapatan yang diperoleh daerah itu sendiri yang memiliki fungsi dalam meningkatkan pelayanan

²Johan Kaloh, 2007, *Mencari bentuk Otonomi Daerah Suatu Solusi dalam Menjawab Kebutuhan Lokal dan Tantangan Global*, Cetakan Kedua, Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 10.

kepada masyarakat, serta tentunya untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Pemerintah pun memberikan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah, serta memberikan diskresi dalam penetapan tarifnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting yang dipungut berdasarkan peraturan daerah yang seharusnya menjadi salah satu sumber keuangan terbesar dan menjadi tolak ukur terpenting bagi kemampuan daerah dalam menyelenggarakan dan mewujudkan kemandirian serta meningkatkan kualitas daerah itu sendiri.

Dari sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah tersebut dijelaskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting dan dapat digali potensinya dalam membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Salah satu pendapatan yang cukup besar potensinya adalah Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan atas tanah dan atau bangunan.³ Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

³Iwan Mulyawan, 2010, *Panduan Pelaksana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009*, Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm. 10

Pajak ini mulai dipungut oleh pemerintah Indonesia (sebagai pajak pusat) pada tahun 1997 dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka BPHTB merupakan jenis pajak daerah.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Sedangkan besaran BPHTB yaitu 5% (lima persen) dari harga beli dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besaran NJOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan ketentuan Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan besaran paling rendah Rp. 60 juta untuk setiap wajib pajak. Khusus untuk perolehan hak atas tanah yang berasal dari waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah, maka NJOPTKP ditetapkan paling rendah senilai Rp. 300 juta.

Untuk obyek pajak dalam proses peralihan hak karena waris tidak ada penjelasan secara khusus yang dimuat dalam Undang-Undang BPHTB maupun Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, akan tetapi dijelaskan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Warisan tersebut dapat timbul apabila proses pewarisan dari pewaris yaitu orang yang meninggal dunia yang meninggalkan harta kepada orang lain, dalam hal ini ahli waris, yaitu orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya atau sebagian.⁴

Peralihan hak atas tanah dan bangunan ini berkaitan dengan 2 (dua) aspek yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak, kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan hak dan kewajiban sehubungan dengan adanya peralihan hak tersebut.⁵

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang BPHTB, Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, maka diberikan kewenangan kepada kabupaten/kota untuk membuat Peraturan Daerah dan peraturan turunannya seperti Peraturan Bupati atau Peraturan Walikota.

Untuk wilayah Kota Pontianak, maka Walikota Pontianak menerbitkan Peraturan Walikota Pontianak Nomor 76 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pontianak.

⁴Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hlm. 4.

⁵Marihot Pahala Siahaan, 2005, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 10.

Dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Walikota Pontianak (Perwako) Nomor 76 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pontianak menjelaskan Sistem dan Prosedur Perhitungan dan Pendaftaran BPHTB, yaitu sebagai berikut:

- 1) Sistem dan Prosedur perhitungan dan pendaftaran BPHTB adalah pelaksanaan perhitungan dan pendaftaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- 2) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB sesuai format blanko yang tersedia.

Sedangkan untuk pemberian insentif BPHTB dibagi dalam beberapa kategori sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Perwako tersebut, yaitu:

- 1) Untuk pertimbangan sosial, pendidikan serta keagamaan sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (3) huruf d, Walikota dapat memberikan pengurangan dan pembebasan pajak terutang BPHTB.
- 2) Pengurangan pajak terutang BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan pada :
 - a. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan karena waris/hibah wasiat/pemberian hak pengelolaan diberikan pengurangan sebesar 50%.

Dalam Perwako Pontianak Nomor 76 Tahun 2012 tidak mengatur lebih lanjut cara penghitungan BPHTB atas peralihan hak atas tanah karena waris di Kota Pontianak. Namun Badan Keuangan Daerah Kota Pontianak cara penghitungan BPHTB atas peralihan hak atas tanah karena waris di Kota Pontianak dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Pasar} - 300 \text{ juta} \times 5\% \times 50\%$$

Adanya penetapan nilai pasar inilah yang menimbulkan permasalahan dari sisi hukum karena sampai saat ini tidak adanya aturan yang jelas mengenai cara menentukan nilai pasar pada BPHTB atas waris di Kota

Pontianak. Jika merujuk pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bahwa Nilai Pasar merupakan harga rata-rata atau standard harga dari transaksi jual beli dilakukan secara wajar dan layak di sekitar letak tanah dan bangunan. Namun pengertian nilai pasar ini tidak disebutkan secara jelas dan hanya berpedoman pada harga dari transaksi jual beli dilakukan secara wajar dan layak di sekitar letak tanah dan bangunan, sehingga menimbulkan keambiguan.

Begitu pula mengenai kewenangan dalam menentukan dan menetapkan nilai pasar pada BPHTB atas waris di Kota Pontianak tidak diatur secara jelas di dalam Peraturan Daerah maupun Perwako Pontianak Nomor 76 Tahun 2012. Namun dalam kenyataannya, kewenangan dalam menentukan dan menetapkan nilai pasar pada BPHTB atas waris di Kota Pontianak dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Pontianak.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan dari proses pewarisan, pengenaan BPHTB kepada ahli waris menimbulkan tanda tanya di kalangan masyarakat karena dasar perhitungan pengenaan BPHTB waris masih ditetapkan berdasarkan nilai pasar, sedangkan dalam proses waris tersebut tidak terjadi transaksi seperti jual beli.

Atas adanya permasalahan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan ke dalam bentuk Tesis dengan judul :
“TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP

PERALIHAN HAK TANAH OLEH AHLI WARIS DI KOTA PONTIANAK”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan terhadap peralihan hak atas tanah ?
2. Bagaimanakah mekanisme penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan ?

1.3. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik yang relatif sama. Penelitian yang akan dilakukan mengenai pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peralihan hak tanah oleh ahli waris.

Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut :

1. Temmy Murdiatmo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2007⁶

⁶Temmy Murdiatmo, 2007, *Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Warisan Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Malang*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, http://eprints.undip.ac.id/17914/1/TEMMY_MURDIATMO.pdf, diakses pada tanggal 11 Maret.

a. Judul : Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Warisan Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Malang.

b. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas warisan tanah dan/atau bangunan di Kota Malang?
- 2) Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas warisan tanah dan / atau bangunan di Kota Malang?

c. Hasil Penelitian:

Penetapan warisan sebagai obyek pajak BPHTB dilakukan dengan dua cara yaitu warisan dalam bentuk pemilikan bersama dan warisan yang telah terbagi. Sementara untuk penetapan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) terhadap obyek pajak warisan untuk Kota Malang adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Dalam praktek, untuk obyek pajak warisan masih banyak kesalahan dalam hal pemungutan pajaknya maupun penghitungan besarnya pajak yang terutang oleh para pejabat yang diberi wewenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kesalahan ini dikarenakan kurangnya kepastian hukum dari UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997

tentang BPHTB khususnya Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 5 mengenai ketentuan yang mengatur tentang obyek pajak warisan.

2. Damar Adhy Suksmono, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada 2013⁷

a. Judul : Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Tanah Waris Dalam Konsep Pemenuhan Kewajiban Perpajakan Di Kabupaten Cilacap.

b. Rumusan Masalah :

1) Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah waris di Kabupaten Cilacap?

2) Bagaimana kesesuaian pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap tanah waris di Kabupaten Cilacap dengan konsep pemenuhan kewajiban perpajakan dalam peraturan perundang-undangan tentang BPHTB?

c. Hasil Penelitian:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa DPPKAD melakukan pemungutan pajak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Daerah

⁷Damar Adhy Suksmono, 2013, *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Tanah Waris Dalam Konsep Pemenuhan Kewajiban Perpajakan Di Kabupaten Cilacap*. Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada. <http://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/66211>, diakses pada tanggal 11 Maret 2022.

Kabupaten Cilacap Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Cilacap Nomor 30 tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Cilacap. BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem *self assessment* dengan prosedur pembayaran yang sederhana. PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB. Penetapan warisan sebagai obyek pajak BPHTB dilakukan dengan dua cara yaitu warisan dalam bentuk pemilikan bersama dan warisan yang telah terbagi. Oleh karena Undang-Undang ini masih relatif baru, maka dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa kendala yang dihadapi baik faktor internal maupun faktor eksternal.

Berdasarkan uraian di atas, maka walaupun telah ada penelitian sebelumnya baik berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas warisan maupun terkait dengan pelaksanaan pemungutannya tersebut, namun tetap berbeda dengan penelitian yang peneliti lakukan. Dengan demikian, maka topik penelitian yang peneliti lakukan ini benar-benar asli.

1.4. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan hak atas tanah di Kota Pontianak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik yang bersifat teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan solusi atau pemecahan masalah bagi para ahli waris yang memperoleh peralihan hak atas tanah, serta dapat menjadi masukan untuk pemerintah dalam membuat kebijakan sebagai upaya mewujudkan keadilan dalam masyarakat khususnya di Kota Pontianak.

1.6. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran pada hakikatnya merupakan uraian yang mengetengahkan kerangka teoritik dan kerangka konseptual.

1.6.1. Kerangka Teoritik

1. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Pemerintah dalam mengambil suatu tindakan, harus didasarkan pada hukum yang berlaku, oleh karena itu agar suatu tindakan pemerintah dikatakan sah, maka hukum memberikan suatu kewenangan kepada pemerintah untuk bertindak maupun tidak.

Menurut Juanda, kewenangan adalah kekuasaan formal yang berasal dari atau diberikan oleh Undang-Undang misalnya kekuasaan legislatif, kekuasaan eksekutif, kekuasaan yudikatif. Dengan demikian dalam kewenangan terdapat kekuasaan dan dalam kewenangan lahiriah wewenang.⁸

Dalam perspektif hukum administrasi, sumber kewenangan atau tindakan nyata mengadakan pengaturan ataupun mengeluarkan keputusan tata usaha negara dapat dilandasi dengan cara atribusi, delegasi dari kewenangan itu sendiri.

Menurut Philipus M. Hadjon, dikemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui dua cara yakni perolehan atribusi

⁸Juanda, 2004, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Bandung: Alumni, hlm. 265.

dan delegasi, sedangkan mandat dikemukakan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang pendapat ini seiring dengan dikemukakan Hens van Maarseven bahwa dalam melakukan maupun mandat.⁹

Kewenangan yang dimiliki oleh organ atau institusi pemerintahan dalam melakukan perbuatan nyata (*riil*), melakukan pengaturan atau mengeluarkan keputusan yang selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh dari konstitusi secara delegasi, atribusi, maupun mandat.

Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi di dalam Undang-Undang Dasar. Pada kewenangan delegasi, haruslah ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator atau pemberi mandat.

2. Teori Efektifitas Hukum

Efektifitas hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut: “Hukum akan

⁹Azmi Fendri, 2016, *Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan Sumberdaya Mineral Dan Batu Bara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 173.

jadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang, jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan”.¹⁰

Studi efektifitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan (*Law in Action*) dengan hukum dalam teori (*Law in Theory*) atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *Law in the Book* dan *Law in Action*.¹¹

3. Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan bentuk kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan

¹⁰Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 375.

¹¹Soleman B Taneko, 1993, *Pokok-Pokok Studi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 47- 48.

imbangan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengertian pajak daerah tersebut dituangkan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Aturan ini menggantikan UU No. 18 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 34 Tahun 2000.

Sistem perpajakan daerah (*tax system*) adalah pola pelaksanaan perpajakan yang terkoordinasi secara serasi, meliputi: *tax policy*, *tax law*, dan *tax administration*. Ketiga faktor tersebut saling terkait satu dengan yang lainnya. Untuk mewujudkan sistem perpajakan daerah yang baik dan sehat, maka ketiga faktor tersebut harus berjalan secara seimbang dan harmonis (sinergis). Sehingga dalam pelaksanaannya dapat menunjang penerimaan daerah.

Prinsip-prinsip umum perpajakan daerah pada dasarnya sama dengan sistem perpajakan yang dianut oleh kebanyakan negara di dunia, yaitu harus memenuhi kriteria umum tentang perpajakan, antara lain sebagai berikut :

1. Prinsip memberikan pendapatan yang cukup dan elastis, artinya dapat mudah naik turun mengikuti naik/turunnya pendapatan masyarakat.
2. Adil dan merata secara vertikal, artinya sesuai dengan tingkat kelompok masyarakat sehingga tidak ada yang kebal pajak.
3. Administrasi yang fleksibel, artinya sederhana, mudah dihitung, pelayanan memuaskan bagi wajib pajak.
4. Secara politis dapat diterima oleh masyarakat, sehingga timbul motivasi dan kesadaran pribadi untuk membayar pajak.
5. Non-distorsi terhadap perekonomian: implikasi pajak atau pungutan yang hanya menimbulkan pengaruh minimal terhadap perekonomian. Pada dasarnya setiap pajak atau

pungutan akan menimbulkan suatu beban baik bagi konsumen maupun produsen. Jangan sampai suatu pajak atau pungutan menimbulkan beban tambahan (*extra burden*) yang berlebihan, sehingga akan merugikan masyarakat serta menyeluruh (*dead-weight loss*).¹²

Kriteria pajak daerah secara spesifik diuraikan oleh K.J. Davey

yang terdiri dari 4 (empat) hal, yaitu :

1. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan pengaturan dari daerah sendiri;
2. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan pemerintah pusat tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh pemerintah daerah;
3. Pajak yang ditetapkan atau dipungut oleh pemerintah daerah;
4. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasil pungutannya diberikan kepada pemerintah daerah.¹³

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan kriteria-kriteria pajak daerah sebagai berikut :

- a. Bersifat pajak dan bukan retribusi, artinya bahwa pajak yang ditetapkan harus sesuai dengan pengertian pajak.
- b. Objek pajak terletak atau terdapat di wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah serta hanya melayani masyarakat di wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- c. Objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum, artinya bahwa pajak tersebut dimaksudkan untuk kepentingan bersama yang lebih luas antara pemerintah dan masyarakat dengan memperhatikan aspek ketentraman dan kestabilan politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan.
- d. Objek pajak bukan merupakan objek pajak propinsi dan/atau objek pajak pusat.
- e. Potensi memadai, artinya bahwa hasil pajak cukup besar sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dan laju pertumbuhannya diperkirakan sejalan dengan laju pertumbuhan ekonomi daerah.

¹²Machmut Sidik, 2002, *Strategi Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah Melalui Penggalan Potensi Daerah Dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah Seminar, Bandung, hlm. 2.

¹³K.J. Davey, 1988, *Pembiayaan Pemerintah Daerah*, Jakarta: UI Press, hlm. 39.

- f. Tidak memberikan dampak ekonomi yang negatif, artinya bahwa pajak tidak mengganggu alokasi sumber-sumber ekonomi secara efisien dan tidak merintangikan arus sumber daya ekonomi antar daerah maupun kegiatan ekspor impor.
- g. Memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat, antara lain objek dan subjek pajak harus jelas sehingga dapat diawasi pemungutannya, jumlah pembayaran pajak dapat diperkirakan oleh wajib pajak yang bersangkutan, dan tarif pajak ditetapkan dengan memperhatikan keadaan wajib pajak. Sedangkan kemampuan masyarakat maksudnya adalah kemampuan subjek pajak untuk memikul tambahan beban pajak.
- h. Menjaga kelestarian lingkungan, artinya bahwa pajak harus bersifat netral terhadap lingkungan, yang berarti pengenaan pajak tidak memberikan peluang kepada pemerintah daerah dan masyarakat untuk merusak lingkungan yang akan menjadi beban bagi pemerintah daerah dan masyarakat.

Salah satu pendapatan daerah berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dana-dana yang bersumber dari pendapatan asli daerah tersebut merupakan salah satu faktor penunjang dalam melaksanakan kewajiban daerah untuk membiayai belanja rutin, juga merupakan alat untuk memasukkan uang ke kas daerah guna menunjang pelaksanaan pembangunan daerah, serta untuk mengatur dan meningkatkan kondisi sosial ekonomi pemakai jasa tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, pajak kabupaten/kota dibagi menjadi beberapa sebagai berikut:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir h. Pajak Air Tanah;
- h. Pajak Sarang Burung Walet;

- i. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- j. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.¹⁴

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁵

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih dapat terjadi karena pewarisan, sedangkan dialihkan terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

¹⁴Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 24.

1.6.2. Kerangka Konseptual

Konsep yang akan dibahas menurut pemahaman peneliti diawali oleh konsep dari kewarisan, dilanjutkan dengan peralihan hak karna kewarisan, dan aturan mengenai penentuan BPHTB atas waris. Yang kemudian akan dikembangkan lagi berdasarkan hasil wawancara dan hasil studi kepustakaan terkait dengan objek yang akan diteliti.

Kematian merupakan salah satu peristiwa hukum yang akan dilalui oleh setiap manusia. Ketika seseorang meninggal dunia hal ini kemudian menimbulkan sebuah akibat hukum yaitu tentang pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban yang disebabkan ketika orang tersebut meninggal. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris.

A. Pitlo berpendapat bahwa Hukum Waris adalah suatu rangkaian ketentuan-ketentuan dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang, akibat-akibatnya di dalam bidang kebendaan, yaitu mengenai pemindahan atau beralihnya harta peninggalan dari seseorang yang meninggal kepada ahli waris, baik dalam hubungannya antara mereka sendiri, maupun dengan pihak ketiga.¹⁶

Pewarisan adalah proses perbuatan cara beralihnya harta warisan dari pewaris kepada ahli waris. Pewarisan ini dapat berlangsung

¹⁶Ali Afandi, 1986, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT.Bina Aksara, hlm. 7.

sesuai dengan aturan hukum, agama, dan adat. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) unsur pokok untuk dapat terlaksananya suatu pewarisan, yaitu adanya pewaris, ada harta yang ditinggalkan, dan ada ahli waris.

Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Harta kekayaan yang berwujud seperti tanah, rumah, kendaraan bermotor dan lain sebagainya. Sedangkan harta kekayaan yang tidak berwujud misalnya utang-piutang, dan lain sebagainya. Dengan kata lain, hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.¹⁷

Namun sebelum peralihan hak-kewarisan tentunya para ahli waris harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris terlebih dahulu. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diartikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi perolehan karena perbuatan hukum maupun peristiwa hukum.

Dalam penerapan pelaksanaan peraturan mengenai BPHTB terdapat contoh yang menarik perhatian penulis. Contoh tersebut adalah bagaimana penerapan hukum atas BPHTB yang termuat dalam Peraturan Walikota Nomor 76 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pontianak. Dalam Pasal 15 Peraturan Walikota tersebut dinyatakan bahwa pengenaan BPHTB

¹⁷Subekti, 1993, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia, hlm. 95-96.

atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat dikenakan pengurangan sebesar lima puluh persen (50%) dari BPHTB yang seharusnya terutang/dibayar oleh ahli waris.

Terlepas dari alasan pasti yang mendasari hal tersebut dilakukan, kebijakan tersebut masih belum meringankan beban ahli waris legitimaris maupun ahli waris karena dasar perhitungan pengenaan BPHTB waris kepada ahli waris masih ditetapkan berdasarkan nilai pasar, sedangkan dalam proses waris tersebut tidak terjadi transaksi seperti jual beli.

Dikarenakan Badan Keuangan Daerah dalam menentukan nilai pasar tidak mempunyai tolak ukur atau patokan yang jelas, dan hanya menggunakan patokan yang ada di Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan melihat lingkungan sekitar dan melihat harga rata-rata dari transaksi jual beli yang terjadi di sekitar tanah dan bangunan. Hal ini kemudian memicu terjadinya permasalahan hukum dengan tidak adanya aturan tentang cara menentukan Nilai Pasar pada BPHTB atas Waris di kota Pontianak.

1.7. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa

yang ada.¹⁸ Metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah penelitian, baik dalam penelitian yang bersifat sosiologis atau empiris maupun yang bersifat normatif.

Adapun metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yang artinya menjelaskan data-data dengan menggunakan kata-kata bukan angka-angka.¹⁹

1.7.1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum normatif terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Macam-macam pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum normatif adalah:

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
2. Pendekatan kasus (*case approach*);
3. Pendekatan historis (*historical approach*);
4. Pendekatan komparatif (*comparative approach*);
5. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁰

¹⁸Bambang Waluyo, 2010, *Penelitian Hukum Dalarn Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 6.

¹⁹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 14.

²⁰Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 93.

Dalam penyusunan tesis ini pada dasarnya lebih menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*). Alasan dibalik penggunaan pendekatan tersebut karena peneliti melihat adanya kesenjangan antara aturan hukum yang dikehendaki (*Das Sollen*) dengan realita yang terjadi (*Das Sein*) mengenai pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan.

1.7.2. Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian ini berupa deskriptif analisis. Pada penelitian dengan deskriptif analisis, peneliti berupaya untuk menggambarkan informasi yang diperoleh yang kemudian informasi tersebut dipelajari dan dianalisa guna mendapatkan suatu pembelajaran yang komprehensif dan menyeluruh tentang mekanisme pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan.

1.7.3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Data sekunder adalah mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.²¹

Adapun data yang akan dianalisa diperoleh dari hasil observasi di lapangan yang tertuju pada objek penelitian. Dalam hal ini yang dilakukan pada instansi pemerintahan yang menyediakan pelayanan kepada masyarakat mengenai BPHTB waris, serta melakukan wawancara terhadap salah satu perwakilan bidang tertentu yang di gunakan sebagai data penunjang bagi penulis dalam melakukan penelitian ini.

Bahan hukum sebagai bahan penelitian diambil dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang akan dijabarkan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²¹Amiruddin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 30.

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Hibah Wasiat sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.
6. Keputusan Menteri Keuangan No. 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri

Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

7. Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 11 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Pajak Daerah Kota Pontianak.
8. Peraturan Walikota Pontianak Nomor 76 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pontianak.
9. Peraturan Walikota Pontianak Nomor 45 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan Dan Pembebasan Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Pontianak Nomor 48 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan, Pembebasan Dan Penghapusan Sanksi Administratif Pajak Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk proses analisis, berupa:

1. Pendapat Para Ahli dan Para Sarjana yang berkaitan dengan pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pewarisan.

2. Literatur yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum kewarisan, serta pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Makalah, jurnal, artikel, internet, dan hasil penelitian tentang hukum perdata, hukum kewarisan, serta pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, berupa:

- 1) Kamus Hukum,
- 2) Kamus Bahasa Indonesia,

1.7.4. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yang di antaranya wawancara dan studi kepustakaan.

1. Wawancara yaitu suatu pengumpulan data dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber guna memperoleh informasi atau mendukung objek penelitian. Dalam wawancara, peneliti terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan yang akan ditanyakan kepada narasumber secara langsung.

2. Studi Kepustakaan (*library research*), yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

1.7.5. Teknik Analisis Data

Analisis data yang penulis gunakan dalam penulisan penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah suatu metode dan teknik tanpa menggunakan angka maupun rumus statistik yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif.²²

Dengan interpretasi dan konstruksi hukum yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, kemudian dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian yang dituangkan kedalam bentuk pernyataan dan tulisan.

²²Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 10.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Tesis ini disusun ke dalam 4 (empat) Bab, yaitu sebagai berikut:

Bab I merupakan Bab Pendahuluan, di mana di dalamnya memuat fakta-fakta yang merupakan latar belakang masalah berkaitan dengan pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peralihan hak tanah oleh ahli waris di Kota Pontianak, kemudian dilanjutkan dengan merumuskan masalah penelitian, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, yang terdiri dari kerangka teoritik dan kerangka konseptual, selanjutnya metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini yang diuraikan ke dalam sub-sub antara lain pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber dan jenis data penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab II merupakan landasan untuk keperluan analisis pada bab selanjutnya, di sini meliputi ketentuan hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peralihan hak atas tanah oleh ahli waris. Adapun subbab dalam bab ini, terdiri dari teori kewenangan, teori efektifitas hukum, sistem pajak daerah, dan peralihan hak atas tanah.

Bab III merupakan Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menganalisis proses pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan terhadap peralihan hak atas tanah dan mekanisme penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara

pewarisan, serta analisisnya dengan menggunakan teori-teori sebagaimana telah diuraikan dalam Bab II.

Bab IV merupakan Bab Penutup atau merupakan akhir dari Tesis yang berisikan kesimpulan yang berdasarkan pada hasil kajian-kajian atau pembahasan dari literatur-literatur dan analisis hasil penelitian, yang pada dasarnya merupakan jawaban dari permasalahan pokok, dan bab ini akan diakhiri dengan upaya pemberian saran-saran yang pada intinya juga merupakan rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan.