

---

**KEPASTIAN HUKUM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERKAIT PENENTUAN HARGA OLEH BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAERAH (BPKD) DIATAS NILAI TRANSAKSI JUAL BELI**

Oleh

Heri Sutikno<sup>1</sup>, Khalimi<sup>2</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: <sup>1</sup>[eri.sutikno11@gmail.com](mailto:eri.sutikno11@gmail.com), <sup>2</sup>[khalimi.jayabaya2019@pascajayabaya.ac.id](mailto:khalimi.jayabaya2019@pascajayabaya.ac.id),

<sup>3</sup>[felicitassm@pascajayabaya.ac.id](mailto:felicitassm@pascajayabaya.ac.id)

---

**Article History:**

Received: 02-02-2025

Revised: 12-02-2025

Accepted: 05-03-2025

**Keywords:**

BPHTB, Buying and Selling,  
Transaction Value

**Abstract:** *Transaction value as certainty of buying and selling transactions. Land and Building Rights Acquisition Fee as Proof of Regional Tax Payment. BPHTB Tax Collection Procedures must be in accordance with the Legislative Regulations and regulations under them so that the determination of prices related to BPHTB tax by the Regional Financial Management Agency (BPKD) is in accordance with existing regulations. The transaction value in a sale and purchase transaction of land and buildings is one of the transfers of land rights, therefore how the implementation of BPHTB collection is related to price determination by BPKD for the sale and purchase value and what is the legal certainty of BPHTB collection above the sale and purchase value. The theories used in this research are the Theory of Service or Absolute Obligation from Mardiasmo and the Theory of Legal Certainty from Gustav Redbruch. The method used in this research is a type of normative juridical research, namely legal library research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The research approaches used are the Legislative Approach, Case Approach, Analytical Approach, Conceptual Approach and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other legal material sources. The analysis technique for legal materials is carried out using grammatical, systematic legal interpretation, and methods of analogous legal construction and legal refinement. From the research results, it can be seen that in the price determination collection by the Regional Financial Management Agency (BPKD) in determining the value of buying and selling transactions, it is based on the currently applicable Regional Laws and Regulations, while the Regent's regulations regarding Land Value Zone Estimates in the imposition of BPHTB in determining Transaction Values, these regulations serve as a comparison in the data verification process in the field.*

## PENDAHULUAN

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.<sup>1</sup> Dimana pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>2</sup>

Pemungutan pajak diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yang meliputi pajak yang diatur secara hukum dan pemungutan pajak bersifat wajib lainnya untuk keperluan pemerintah.<sup>3</sup> Dalam hal ini pemungutan pajak bersifat wajib, karena jika kewajiban itu diabaikan maka dapat dilakukan tindakan hukum menurut undang-undang.<sup>4</sup>

Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang beralaku, di mana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan nama BPHTB. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>5</sup> Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar Akta Jual Beli, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Kabupaten Tanggamus merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Lampung yang telah mempunyai Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah atas pemungutan BPHTB yaitu Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Tanggamus. Dalam perkembangannya, Bupati Tanggamus dalam rangka pemungutan BPHTB tersebut mengeluarkan Peraturan Bupati Nomor 36 tahun 2018 tentang Perkiraan Zona Nilai Tanah dalam pengenaan BPHTB di Kabupaten Tanggamus.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat penentuan nilai BPHTB dalam Proses Jual Beli tanah dan bangunan di semua wilayah Kabupaten Tanggamus berdasarkan Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) di nilai sangat tinggi tidak sesuai dengan nilai riil jual beli yang terjadi dalam masyarakat.

Beberapa contoh kasus yang ada di wilayah Kabupaten Tanggamus untuk penelitian ini :

1. Desa Kalibening Kecamatan Talang Padang di nilai transaksi oleh BPKD permeter persegi Rp. 450.000,-, riil harga Rp. 50.000,- permeter persegi.
2. Desa Sukajadi Kecamatan Pugung di nilai transaksi oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) Rp. 82.000,- permeter persegi, riil harga Rp. 29.000,- permeter persegi.
3. Desa Campang Kecamatan Gisting di nilai transaksi oleh Badan Pengelola Keuangan

<sup>1</sup> Siti Resmi, *Perpajakan, Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016, hlm 1.

<sup>2</sup> Ari Bramasto dan Gun Gunawan Rachman, *Perpajakan, KUP Berbasis Online*, Rafika Aditama, Bandung, 2020, hlm 2.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 3.

<sup>4</sup> Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan, Konsep, Sistem, dan Implementasi*, Rekayasa Sains, Bandung, 2020, hlm 27.

<sup>5</sup> Sotarduga Sihombing dan Susy Alestriani Sibagariang, *Perpajakan, Teori dan Aplikasi*, Widina Bhakti Persada Bandung, Bandung, 2020, hlm 85.

Daerah Rp. 400.000 permeter pesegi, riil harga Rp. 75.000,- permeter persegi.

## LANDASAN TEORI

### a. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.<sup>6</sup>

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.<sup>7</sup> Dari aspek hukum, kepastian hukum mengandung arti bahwa norma hukum jelas dan tidak multitafsir, diterapkan sesuai dengan aturan hukum yang sama diterapkan pada perkara yang sama.<sup>8</sup>

### b. Teori Bakti atau Kewajiban Mutlak

Menurut Mardiasmo Teori Bakti atau Kewajiban Mutlak adalah teori bakti merupakan dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.<sup>9</sup>

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Analitis, Pendekatan Konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum Gramatikal, Sistematis, dan metode kontruksi hukum analogi dan penghalusan hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terkait penentuan harga oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah di Atas Nilai Jual Transaksi Jual Beli.

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 19.

<sup>7</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm 82-83.

<sup>8</sup> I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hlm 206.

<sup>9</sup> Ari Bramasto dan Gun Gunawan Rachman, *Op.cit*, hlm. 9.

merupakan bagian dari kebijakan perpajakan daerah yang telah mengalami perubahan seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam regulasi tersebut, pengelolaan pajak BPHTB sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah daerah dengan tujuan memperluas basis pajak daerah serta memberikan kepastian hukum dalam pemungutan pajak.

Dalam konteks Kabupaten Tanggamus, pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Regulasi ini menetapkan bahwa BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan sistem self-assessment, di mana wajib pajak bertanggung jawab untuk menghitung, melaporkan, dan membayar pajak yang terutang. Namun, dalam praktiknya, sistem ini mengalami tantangan karena verifikasi dan validasi tetap dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD), yang sering kali menyesuaikan nilai transaksi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan pemerintah daerah.

Menurut wawancara dengan Eliawati, Aparatur Pelaksana dan Pemeriksa Pajak Daerah di BPKD Kabupaten Tanggamus, proses verifikasi dilakukan untuk memastikan kebenaran informasi dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. Verifikasi mencakup pencocokan Nomor Objek Pajak (NOP), kesesuaian nilai transaksi, serta kelengkapan dokumen seperti sertifikat tanah, kartu identitas wajib pajak, dan bukti kepemilikan lainnya. Jika ditemukan perbedaan antara nilai transaksi yang dilaporkan dan hasil penilaian BPKD, maka penyesuaian nilai pajak dilakukan berdasarkan penelitian lapangan.

Berdasarkan penelitian, terdapat tiga sistem utama dalam pemungutan pajak: official assessment system, self-assessment system, dan withholding system. Kabupaten Tanggamus menerapkan self-assessment system, namun dalam praktiknya lebih menyerupai official assessment system karena adanya intervensi pemerintah daerah dalam menentukan nilai objek pajak. Hal ini menimbulkan permasalahan, terutama ketika nilai transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak lebih rendah dari penilaian pemerintah daerah.

Studi kasus di Kabupaten Tanggamus menunjukkan adanya perbedaan nilai transaksi dan NJOP yang berpengaruh pada besaran BPHTB terutang. Contohnya, dalam transaksi di Desa Kalibening, Kecamatan Talang Padang, wajib pajak membeli tanah dengan harga transaksi Rp350.000.000, sementara NJOP yang tercatat hanya Rp70.000.000. Dengan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000, BPHTB yang terutang dihitung sebesar Rp13.500.000. Perbedaan serupa terjadi di Desa Sukajadi dan Desa Campang, yang menimbulkan keberatan dari wajib pajak karena pajak yang dibayarkan tidak sesuai dengan harga transaksi yang mereka sepakati.

Regulasi yang berlaku menetapkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dihitung berdasarkan harga transaksi atau NJOP jika nilai transaksi lebih rendah dari NJOP. Peraturan Bupati Tanggamus Nomor 36 Tahun 2018 tentang Perkiraan Zona Nilai Tanah menyebutkan bahwa perkiraan harga tanah didasarkan pada lokasi dan jenis penggunaan tanah, seperti pemukiman, pertanian, atau perumahan. Namun, dalam praktiknya, banyak kasus di mana harga transaksi yang lebih rendah dari perkiraan pemerintah menyebabkan beban pajak yang lebih besar bagi wajib pajak.

Ketidakpastian hukum dalam penetapan BPHTB ini bertentangan dengan asas

perpajakan yang menuntut keadilan dan kepastian hukum. Menurut Pasal 23A UUD 1945, pemungutan pajak harus berlandaskan hukum dan tidak boleh memberatkan wajib pajak. Ketidakpastian ini juga dapat menimbulkan sengketa pajak, di mana wajib pajak dapat mengajukan keberatan atau banding sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sistem keberatan yang dapat diajukan wajib pajak melibatkan pengajuan secara tertulis kepada kepala daerah dalam waktu tiga bulan sejak diterbitkannya ketetapan pajak. Jika keberatan tidak diterima, wajib pajak dapat mengajukan banding ke pengadilan pajak. Namun, proses ini sering kali memakan waktu dan biaya tambahan, sehingga tidak semua wajib pajak memilih untuk mengajukan banding.

Berdasarkan analisis hukum, terdapat beberapa rekomendasi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Tanggamus:

1. Pemerintah daerah perlu memperbaiki mekanisme validasi harga transaksi dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi dan tujuan transaksi.
2. Penetapan Zona Nilai Tanah (ZNT) harus lebih transparan dan memperhitungkan nilai pasar yang sebenarnya agar tidak terjadi disparitas antara nilai transaksi dan NJOP.
3. Peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban perpajakan, termasuk mekanisme keberatan dan banding jika terdapat ketidaksesuaian dalam penetapan BPHTB.
4. Pemerintah daerah perlu memastikan bahwa penetapan BPHTB benar-benar mengikuti asas self-assessment yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak tanpa intervensi yang berlebihan dari pemerintah.
5. Perlunya penyesuaian antara regulasi pajak daerah dan kebijakan perpajakan nasional agar tidak terjadi tumpang tindih aturan yang dapat merugikan wajib pajak.

Meskipun sistem pemungutan BPHTB di Kabupaten Tanggamus telah mengikuti regulasi yang berlaku, penerapan self-assessment masih menghadapi berbagai kendala. Campur tangan pemerintah dalam menentukan nilai transaksi yang berbeda dari kesepakatan para pihak menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih jelas, adil, dan transparan guna memastikan pemungutan BPHTB yang sesuai dengan asas kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh wajib pajak.

### **Analisis Kepastian Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Penentuan Harga Oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah di atas Nilai Transaksi Jual Beli.**

Hukum secara umum didefinisikan sebagai himpunan peraturan yang dibuat oleh pihak berwenang dengan tujuan untuk mengatur kehidupan bermasyarakat, yang bersifat memaksa serta memiliki sanksi bagi pelanggarnya. Dalam konteks pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kepastian hukum menjadi faktor penting untuk menjamin transparansi dan keadilan dalam penetapan pajak yang dikenakan kepada masyarakat.

Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch. Teori ini menegaskan bahwa hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Jika terjadi benturan di antara ketiganya, maka asas prioritas mengutamakan nilai keadilan, kemudian kemanfaatan, dan

terakhir kepastian hukum. Dalam konteks pemungutan BPHTB, teori ini menjadi dasar untuk memastikan bahwa penetapan pajak tidak hanya memenuhi aspek legalitas tetapi juga menjunjung tinggi prinsip keadilan bagi wajib pajak.

Kepastian hukum dalam pemungutan BPHTB mengacu pada dua hal utama: pertama, adanya peraturan umum yang memungkinkan individu mengetahui hak dan kewajiban mereka dalam perpajakan; kedua, perlindungan hukum dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya kepastian hukum, wajib pajak dapat memperkirakan kewajiban pajaknya dengan jelas, menghindari kemungkinan terjadinya multitafsir dalam penerapan hukum.

Dalam pelaksanaannya, pemungutan BPHTB di Kabupaten Tanggamus mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Meskipun sistem yang digunakan adalah self-assessment, di mana wajib pajak menghitung dan melaporkan pajaknya sendiri, terdapat intervensi dari Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) dalam menentukan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Hal ini sering kali menyebabkan ketidaksesuaian antara harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dengan nilai yang ditetapkan oleh BPKD.

Dalam praktiknya, intervensi BPKD dalam penentuan harga transaksi dapat menyebabkan ketidakpastian hukum. Kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah tunduk pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, dengan adanya koreksi oleh BPKD, harga transaksi yang dituangkan dalam akta jual beli sering kali bukan merupakan hasil kesepakatan para pihak, melainkan hasil penyesuaian berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemungutan BPHTB harus memperhatikan objek pajak, tarif, dan dasar pengenaan pajak yang jelas. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 juga menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat menandatangani akta jual beli tanpa bukti pelunasan BPHTB. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa pajak telah dibayarkan sebelum peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat didaftarkan.

Salah satu permasalahan utama dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Tanggamus adalah perbedaan nilai transaksi yang dilaporkan dengan nilai yang ditentukan oleh pemerintah. BPKD memiliki wewenang untuk melakukan verifikasi dan validasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam transaksi jual beli tanah. Namun, koreksi yang dilakukan sering kali tidak transparan, sehingga wajib pajak merasa dirugikan karena pajak yang dibebankan lebih tinggi dari nilai transaksi yang sebenarnya.

Dalam konteks teori kepastian hukum, perbedaan antara harga transaksi yang disepakati dengan nilai yang ditetapkan oleh BPKD dapat dikategorikan sebagai ketidakpastian hukum. Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum harus jelas, tidak multitafsir, serta dapat diterapkan secara konsisten. Jika terjadi ketidaksesuaian dalam penentuan NPOP, seharusnya dilakukan revisi terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) agar lebih mencerminkan nilai riil di lapangan, bukan sekadar melalui validasi sepihak oleh pemerintah daerah.

Dari segi kebijakan, BPHTB memiliki tarif yang ditetapkan berdasarkan jenis transaksi. Pajak ini bersifat regresif, artinya persentase pajak tetap tanpa memperhitungkan besar kecilnya nilai transaksi. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang menetapkan bahwa tarif BPHTB adalah 5% dari NPOP setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Namun, dalam praktiknya, penentuan nilai transaksi oleh BPKD sering kali menyebabkan kenaikan jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Terdapat beberapa tantangan yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB, salah satunya adalah kurangnya pemahaman wajib pajak mengenai peraturan perpajakan. Sistem self-assessment menuntut wajib pajak untuk menghitung dan melaporkan pajaknya sendiri, tetapi dalam praktiknya, banyak wajib pajak yang merasa kesulitan dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan. Sosialisasi yang lebih intensif dari pemerintah daerah diperlukan agar wajib pajak memahami hak dan kewajibannya dengan lebih baik.

Selain itu, verifikasi dan validasi yang dilakukan oleh BPKD sering kali menyebabkan keterlambatan dalam proses pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat jika terdapat perbedaan dalam penentuan harga transaksi antara pihak yang bertransaksi dan BPKD. Hal ini menimbulkan hambatan administratif yang dapat memperlambat kepastian hukum bagi pembeli tanah dan bangunan.

Sebagai solusi, pemerintah daerah perlu meningkatkan transparansi dalam proses validasi NPOP agar wajib pajak tidak merasa dirugikan. Penetapan nilai pajak harus dilakukan secara objektif dengan mempertimbangkan nilai pasar yang sebenarnya. Jika terdapat perbedaan antara harga transaksi dan nilai yang ditetapkan oleh BPKD, maka wajib pajak harus diberikan hak untuk mengajukan keberatan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023.

Selain itu, harmonisasi antara kebijakan perpajakan daerah dan kebijakan perpajakan nasional harus diperkuat agar tidak terjadi tumpang tindih aturan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak. Pemerintah daerah juga harus memastikan bahwa prosedur pemungutan BPHTB dilakukan secara efisien dan tidak membebani wajib pajak dengan proses administrasi yang berbelit-belit.

Sehingga pemungutan BPHTB di Kabupaten Tanggamus menghadapi berbagai tantangan dalam penerapannya. Meskipun peraturan yang berlaku telah menetapkan mekanisme pemungutan pajak, praktik di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam penentuan harga transaksi yang menjadi dasar pengenaan pajak. Untuk menciptakan kepastian hukum yang lebih baik, diperlukan transparansi dalam proses validasi, peningkatan sosialisasi kepada wajib pajak, serta penyesuaian kebijakan agar lebih mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan sistem perpajakan yang berlaku dapat lebih adil dan tidak merugikan masyarakat.

### **Pengakuan/Acknowledgements**

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

## KESIMPULAN

1. Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) dalam penentuan nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar penetapan BPHTB di Kabupaten Tanggamus belum sepenuhnya berjalan dengan baik. Serta dalam pelaksanaan penentuan nilai transaksi jual beli tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Tanggamus berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, serta Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 1 Tahun 2024.
2. Penggunaan Partauran Bupati Tanggamus Nomor 36 Tahun 2028 tentang Perkiraan Zona Nilai Tanah dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dasar untuk menetapkan harga tanah. Merupakan peraturan yang dibuat dengan tujuan kepastian hukum tentang harga tanah, namun dari aspek yuridis peraturan ini tidak didasarkan pada aturan peraturan daerah Tanggamus yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah. Dalam Peraturan Bupati hanya menjelaskan lokasi Pemukiman, Pertanian dan Pemukiman. Perkiraan harga tanah dalam Peraturan Bupati tersebut berfungsi sebagai pembanding.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- [2] Ari Bramasto dan Gun Gunawan Rachman, Perpajakan, KUP Berbasis Online, Rafika Aditama, Bandung, 2020.
- [3] Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, 2023-2024.
- [4] I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, Teori-Teori Hukum, Setara Press, Malang, 2018.
- [5] Kautsar Riza Salman, Pajak Untuk Entitas Syariah, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2019.
- [6] Khalimi dan Moch. Iqbal, Hukum Pajak, Teori dan Praktik, Aura, Bandar Lampung, 2020.
- [7] Liberti Pandiangan, Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia, Erlangga, Jakarta.
- [8] Marihot Pahala Siahaan, Hukum Pajak Elementer, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010.
- [9] R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, "Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan", Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 23, Nomor 1, Januari 2016.
- [10] R. Santoso Brotodiharjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, PT. Eresco, Bandung, 1987.
- [11] Ratih Harinsari, Tjahjanulin Domai, Abdul Wachid, "Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri)", Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol 1, No. 2 April 2013.
- [12] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- [13] Siti Kurnia Rahayu, Perpajakan, Konsep, Sistem, dan Implementasi, Rekayasa Sains, Bandung, 2020.
- [14] Siti Resmi, Perpajakan, Teori dan Kasus, Salemba Empat, Jakarta, 2016.

- [15] Sotarduga Sihombing dan Susy Alestriani Sibagariang, Perpajakan, Teori dan Aplikasi, Widina Bhakti Persada Bandung, Bandung, 2020.
- [16] Supramono dan Theresia Woro Damayanti, Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan, Andi Offset, Yogyakarta, 2005.
- [17] Tarjo dan Kusumawati, Analisis Perilaku Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Pelaksanaan Self Assessment System Studi di Bangkalan. JAAI Vol. 10 No. 1. Tahun 2010.

#### **Perundang-Undangan**

- [18] Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- [19] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- [20] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- [21] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- [22] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [23] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- [25] Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- [26] Peraturan Bupati Tanggamus Nomor 36 Tahun 2018 Tentang Perkiraan Zona Nilai Tanah Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN