

**DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH
TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
(Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023)**

TESIS



Oleh:

VALENTIN WIDYA ANUGRAH

NIM : 21302300281

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH
TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
(Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh:

VALENTIN WIDYA ANUGRAH

NIM : 21302300281

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH
TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
(Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023)**

TESIS

Oleh:

VALENTIN WIDYA ANUGRAH

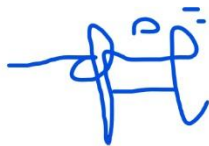
NIM : 21302300281

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal,



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 06-0612-6501



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Hukum

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

**DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH
TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

(Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023)

TESIS

Oleh:

VALENTIN WIDYA ANUGRAH

NIM : 21302300281

Program Studi : Magister Kenotariatan

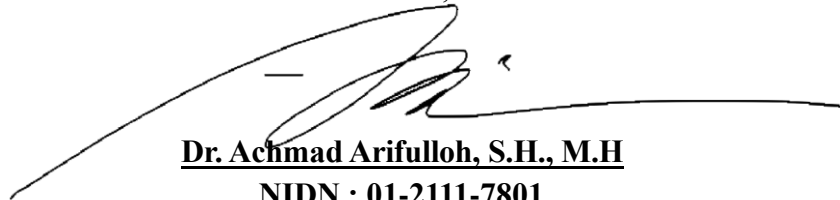
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal, 13 November 2025

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H

NIDN : 01-2111-7801

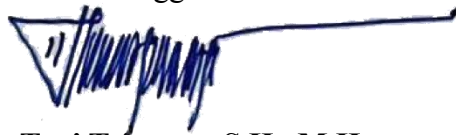
Anggota



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 06-0612-6501

Anggota



Dr. Toni Triyanto, S.H., M.H.

NIDN : 06-1108-8303

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :


Nama : Valentin Widya Anugrah
NIM : 21302300281
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul " Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No.117/PUU-XXI/2023 " benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Samarinda, 25 Nopember 2025
Yang Menyatakan




Valentin Widya Anugrah
21302300281

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Valentin Widya Anugrah
NIM : 21302300281
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“ Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No.117/PUU-XXI/2023.”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Samarinda, 25 Nopember 2025

Yang Menyatakan,



Valentin Widya Anugrah
21302300281

MOTTO :

“it always seems impossible until it’s done.” -Nelson Mandela -

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kehadiran Allah SWT, karya ini penulis persembahkan kepada:

1. Kepada kedua orang tua Ayahanda (Alm) Wahyu Widayat dan Ibunda tercinta A'ik Andrias, terima kasih telah menjadi ibu terhebat, terima kasih untuk segala cintanya, pengorbanannya, serta doa dan dukungannya yang tiada henti
2. Seluruh keluarga besar yang telah memberikan semangat, dukungan dan doa yang tiada henti.
3. Bapak dan ibu dosen pembimbing dan seluruh civitas akademik universitas Islam Sultan Agung Semarang yang sudah memberikan ilmu serta dukungan untuk menyelesaikan tesis ini
4. Seluruh teman seperjuangan di magister Kenotariatan untuk semangat, kerjasama dan dukungannya

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023)”. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Magister Kenotariatan serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Haturan terima kasih ini penulis sampaikan untuk:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister

Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai ketua penguji, sehingga terlaksananya ujian Tesis ini.

5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan masukan, bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan baik dari segi isi maupun sistematika penulisan. Oleh karena itu dengan senang hati menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk perbaikan skripsi ini dimasa yang akan datang.

Semarang, 01 November 2025

Penulis

VALENTIN WIDYA ANUGRAH

21302300281

ABSTRAK

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan isu penting dalam praktik hukum pertanahan dan perpajakan daerah di Indonesia. Secara yuridis, APHB bersifat *deklaratif* karena hanya menegaskan pembagian hak milik bersama tanpa menimbulkan hak baru, namun dalam praktiknya masih terjadi perbedaan penafsiran antar pemerintah daerah dalam menentukan status APHB sebagai objek BPHTB. Perbedaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum serta ketidakadilan bagi masyarakat yang melakukan pembagian hak bersama, sebab beban pajak sering tidak seimbang dengan manfaat hukum yang diperoleh. Kondisi ini menunjukkan perlunya pengaturan yang tegas dan seragam agar penerapan BPHTB terhadap APHB selaras dengan asas kepastian hukum dan keadilan.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum. Analisis data dilakukan secara deskriptif analitis dengan menggunakan dua teori utama sebagai pisau analisis, yaitu Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch dan Teori Keadilan Aristoteles.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa APHB tanpa kompensasi tidak menimbulkan perolehan hak baru sehingga tidak seharusnya dikenakan BPHTB, sedangkan APHB dengan kompensasi termasuk objek BPHTB sebagaimana ditegaskan dalam Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023. Namun, ketiadaan ketentuan eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebabkan disharmonisasi penerapan hukum antar daerah. Berdasarkan teori Radbruch, kondisi ini menandakan lemahnya kepastian hukum; sedangkan menurut Aristoteles, pengenaan BPHTB tanpa manfaat ekonomi baru melanggar prinsip keadilan distributif. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi peraturan antara Kementerian Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN agar tercipta penerapan hukum yang adil, proporsional, dan memberikan kepastian bagi masyarakat.

Kata Kunci: *Dampak Hukum, Akta pembagian hak Bersama, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan*

ABSTRACT

The Deed of Joint Ownership Distribution (Akta Pembagian Hak Bersama/APHB) in relation to the obligation to pay the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) is a crucial issue in Indonesia's land and taxation law practice. Juridically, the APHB is declarative in nature because it merely confirms the division of jointly owned property without creating new ownership rights. However, in practice, regional governments interpret the APHB differently when determining whether it is subject to BPHTB or not. This inconsistency has created legal uncertainty and inequity among citizens, as the tax burden imposed is often disproportionate to the legal benefit received. Therefore, a clear and harmonized legal framework is necessary to ensure that the application of BPHTB to APHB is consistent with the principles of legal certainty and justice.

This research employs a normative legal research method using the statutory approach, conceptual approach, and case approach. The legal materials used consist of primary legal materials such as statutory regulations and court decisions, secondary legal materials such as literature and academic journals, and tertiary legal materials such as legal dictionaries. The data were analyzed descriptively and analytically by applying two main theories as analytical tools, namely Gustav Radbruch's Theory of Legal Certainty and Aristotle's Theory of Justice.

The study reveals that an APHB without compensation does not create a new legal right and therefore should not be subject to BPHTB, whereas an APHB involving compensation constitutes a new legal acquisition and is thus taxable, as affirmed by the Constitutional Court No. 117/PUU-XXI/2023. However, the absence of explicit regulation in Law No. 28 of 2009 on Regional Taxes and Levies has led to disharmony and inconsistent implementation among regions. Based on Radbruch's theory, this situation indicates a lack of legal certainty; while from Aristotle's perspective, the imposition of BPHTB without any economic gain violates the principle of distributive justice. Therefore, harmonization between the Ministry of Finance and the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) is urgently needed to ensure fair, proportional, and consistent legal enforcement that provides both justice and certainty for society.

Keywords: *Legal Consequences, Deed of Joint Ownership Distribution, Duty on*

the Acquisition of Land and Building Rights.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	20
1. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch).....	20
2. Teori Keadilan (Aristoteles)	23
G. Metode Pendekatan.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	31

BAB II KAJIAN PUSTAKA	32
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	32
B. Tinjauan Umum Tentang Dampak Hukum	38
C. Tinjauan Umum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).....	41
D. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ...	45
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam....	67
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	74
1. Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	74
2. kendala dan Solusi Pembagian Hak Bersama Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	81
BAB IV PENUTUP	89
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	99

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara hukum (*rechtstaat*) menempatkan hukum sebagai pilar utama dalam penyelenggaraan negara. Hal ini ditegaskan secara eksplisit dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”.¹ Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap kebijakan, tindakan, maupun mekanisme yang dijalankan oleh pemerintah harus tunduk pada hukum, termasuk dalam pengaturan mengenai kepemilikan serta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan sebagai objek vital tidak hanya dipandang dari aspek keperdataan, melainkan juga dari aspek publik yang menyangkut pengelolaan sumber daya negara dan pemenuhan hak konstitusional warga.²

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia memegang kedudukan yang sangat strategis. Dari segi ekonomi, tanah merupakan aset yang bernilai tinggi dan sering kali menjadi sumber utama penghidupan masyarakat.³ Dari segi sosial budaya, tanah dipandang sebagai ruang hidup yang memiliki makna spiritual, genealogis, dan simbolik yang tidak ternilai.⁴ Oleh karena itu, negara melalui UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa seluruh tanah di

¹ UUD NRI 1945, Pasal 1 ayat (3).

² Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Konstitusi Press, 2007.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

wilayah Republik Indonesia berada di bawah kekuasaan negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁵ UUPA sekaligus memberikan landasan konstitusional mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara, beserta mekanisme peralihannya.

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan merupakan mandat utama yang diemban negara. Boedi Harsono menegaskan bahwa UUPA lahir sebagai instrumen hukum untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁶ Dengan kepastian hukum, setiap individu atau badan hukum memiliki jaminan bahwa hak yang dimilikinya diakui, dilindungi, dan dapat dipertahankan. Namun, dalam kenyataannya, persoalan hukum pertanahan di Indonesia sering kali diwarnai oleh ketidakpastian, terutama ketika hukum substantif berbenturan dengan hukum administratif dan fiskal.

Salah satu bentuk peralihan hak yang sering menimbulkan persoalan adalah *Akta Pembagian Hak Bersama* (APHB). APHB dibuat ketika suatu bidang tanah dimiliki secara bersama oleh dua pihak atau lebih, lalu dilakukan pembagian agar masing-masing pemilik memperoleh bagian yang jelas.⁷ Akta ini bersifat deklaratif, artinya hanya menegaskan atau menyatakan hak-hak yang sudah ada tanpa menciptakan hak baru.⁸ Akan tetapi, problematika

⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

⁶ Boedi Harsono, *Loc.cit.*, hlm. 45–46.

⁷ I Ketut Sudantra, “Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama”, *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2, 2020.

⁸ Dewi Ratnasari, “Pembagian Hak Bersama dan Permasalahan BPHTB dalam Praktik”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 1, 2021.

muncul ketika APHB dipandang secara berbeda oleh instansi pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dalam penarikan pajak daerah.

Pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) sering kali menafsirkan bahwa APHB merupakan perolehan hak baru apabila terdapat unsur kompensasi atau ganti rugi yang diberikan dari satu pihak kepada pihak lain.⁹ Dalam hal ini, APHB diposisikan sebagai objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Padahal, secara normatif, APHB hanya bersifat deklaratif dan tidak menimbulkan hak baru, sehingga seharusnya tidak termasuk dalam objek BPHTB. Perbedaan tafsir inilah yang menimbulkan benturan antara hukum agraria dan hukum pajak daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sendiri merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah atau bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 85 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹⁰ Secara konseptual, BPHTB hanya dikenakan jika terjadi perolehan hak baru, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau warisan.¹¹ Namun, dalam praktik administrasi, penafsiran menjadi lebih luas sehingga hampir semua bentuk APHB dianggap sebagai perolehan hak baru yang wajib dikenakan BPHTB.

Akibat dari penafsiran tersebut, banyak masyarakat yang mengalami kesulitan dalam proses administrasi pertanahan. Hal ini karena Badan

⁹ M. Fadhlullah, "Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama", *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2022.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 85.

¹¹ Arifin, M., "Perlindungan Hukum terhadap Wajib Pajak dalam Pembayaran BPHTB", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 51 No. 3, 2021.

Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam mengurus administrasi sertifikat tanah tidak akan memproses balik nama sertifikat tanpa bukti pembayaran BPHTB.¹² Dengan demikian, pemilik tanah berada dalam posisi dilema: mereka merasa tidak memperoleh hak baru, namun tetap diwajibkan membayar BPHTB agar proses pertanahan dapat berjalan.

Perbedaan antara norma hukum substantif dan praktik administratif ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023. Dalam kasus tersebut, dua orang pemilik bersama melakukan pembagian hak atas tanah melalui notaris. Salah satu pihak memberikan kompensasi finansial untuk memperoleh seluruh bidang tanah. Pemerintah daerah menetapkan adanya BPHTB, dan Mahkamah Agung dalam putusannya menegaskan bahwa karena ada kompensasi, maka terjadi perolehan hak baru sehingga BPHTB sah untuk dipungut.¹³ Putusan ini menunjukkan bahwa Mahkamah mengutamakan substansi perbuatan hukum (adanya kompensasi) dibandingkan bentuk aktanya (*deklaratif*).

Putusan tersebut kemudian menjadi preseden yang memperkuat kewenangan pemerintah daerah untuk menafsirkan APHB sebagai objek BPHTB. Akan tetapi, di sisi lain, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena menyalahi sifat dasar APHB yang seharusnya deklaratif.¹⁴ Ketidakpastian ini mengakibatkan masyarakat dirugikan karena harus

¹² T. Haris, "Kendala Pembayaran BPHTB dalam Pembagian Hak Bersama", *Jurnal Administrasi Pertanahan*, Vol. 4 No. 3, 2023.

¹³ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 416 K/TUN/2020.

¹⁴ R. Santoso, "Problematika BPHTB dalam Pembagian Hak Bersama", *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1, 2021.

membayar pajak meskipun secara hukum agraria mereka tidak memperoleh hak baru.

Persoalan semakin rumit karena terdapat perbedaan kebijakan antar daerah. Beberapa pemerintah daerah mewajibkan pembayaran BPHTB pada semua bentuk APHB, bahkan tanpa kompensasi.¹⁵ Sementara itu, ada daerah lain yang membebaskan BPHTB selama tidak terdapat kompensasi.¹⁶ Perbedaan kebijakan ini menciptakan kesenjangan antar daerah dan melanggar asas kepastian hukum serta asas keseragaman hukum di Indonesia.

Akibatnya, masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang sama dapat diperlakukan berbeda tergantung di daerah mana tanah tersebut berada. Hal ini bertentangan dengan prinsip negara hukum yang menghendaki adanya kepastian, keadilan, dan perlakuan yang sama di depan hukum.¹⁷ Perbedaan kebijakan ini juga menimbulkan ketidakpastian administrasi, karena BPN tidak dapat menyamakan prosedur jika pemerintah daerah memiliki aturan yang berbeda.

Dari sudut pandang teori hukum, permasalahan ini memperlihatkan adanya konflik antara substansi hukum dan prosedur hukum. Substansi hukum menekankan asal-usul hak (misalnya waris atau kepemilikan bersama yang dibagi), sedangkan prosedur hukum menekankan bentuk formal akta yang

¹⁵ S. Arifianto, "Perbedaan Kebijakan Daerah dalam Pengenaan BPHTB", *Jurnal Pemerintahan Daerah*, Vol. 6 No. 1, 2021.

¹⁶ N. Indrawati, "Asas Legalitas dalam Pengenaan BPHTB", *Jurnal Konstitusi dan Perpajakan*, Vol. 5 No. 2, 2022.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2006.

digunakan (APHB).¹⁸ Ketidakselarasan ini membuat praktik hukum menjadi rumit dan tidak memberikan keadilan substantif kepada masyarakat.

Secara filosofis, Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus memenuhi tiga nilai dasar, yakni kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkeit*), dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*).¹⁹ Dalam kasus APHB, nilai kepastian hukum terganggu karena adanya perbedaan tafsir antar daerah, nilai keadilan tidak tercapai karena masyarakat dibebani pajak meski tidak memperoleh hak baru, dan nilai kemanfaatan tidak dirasakan karena proses administrasi pertanahan menjadi terhambat.²⁰

Ketidaksesuaian antara tujuan hukum dengan praktik administrasi ini mengakibatkan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Hukum yang seharusnya menjadi instrumen perlindungan justru menjadi beban yang memberatkan.²¹ Selain itu, orientasi fiskal daerah yang terlalu menekankan pada peningkatan pendapatan daerah melalui BPHTB berpotensi mengabaikan asas proporsionalitas dan perlindungan hak warga negara.²²

Oleh karena itu, permasalahan mengenai Dampak Hukum Akta Pembagian Hak Bersama terhadap kewajiban pembayaran BPHTB menjadi sangat penting untuk diteliti. Penelitian ini bukan hanya relevan dalam aspek praktis, melainkan juga dalam aspek teoritis, konstitusional, dan filosofis. Studi ini diharapkan dapat menjelaskan hubungan antara hukum agraria, hukum

¹⁸ L. Widodo, "Makna Substansi dalam Perolehan Hak atas Tanah", *Jurnal Hukum Realita*, Vol. 8 No. 2, 2021.

¹⁹ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford: Oxford University Press, 1950.

²⁰ D. Nugroho, "Kepastian Hukum dalam Perpajakan Daerah", *Jurnal Hukum Pajak dan Bisnis*, Vol. 3 No. 2, 2020.

²¹ *Ibid.*

²² Arifin, M., *Op.cit.*

pajak daerah, dan praktik administrasi pertanahan, serta memberikan kontribusi dalam merumuskan model kebijakan yang lebih adil, seragam, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dari uraian tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**DAMPAK HUKUM PEMBAGIAN HAK BERSAMA ATAS TANAH TERHADAP KEWAJIBAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Studi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023).**”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, rumusan masalahnya Adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)?
2. Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)?
3. Contoh Akta Pembagian Hak Bersama.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pengaturan Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
3. Untuk mengetahui Contoh Akta Pembagian Hak Bersama

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis maupun praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.²³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Istilah pembagian hak bersama agak sulit dipahami, karena istilah “pembagian” pada umumnya diartikan dengan kegiatan “membagi-bagi” sehingga dalam kaitannya dengan tanah menimbulkan kesan adanya pemecahan tanah dari satu bidang tanah menjadi lebih dari satu bidang atau dengan kata lain menimbulkan kesan adanya pemecahan sertifikat hak atas tanah, padahal dalam penyelesaian akibat pembuatan APHB tidak selalu diikuti dengan pemecahan tanah.

Akta Pembagian Hak Bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa

²³ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit daripada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut dituangkan dalam Akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya.

Di dalam Pasal 111 ayat 3, ayat 4 dan ayat 5 PMNA Kep.BPN RI 3/1997 menyatakan bahwa:

- a. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- b. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Apabila ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka

pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

Sementara itu, ketentuan Pasal 51 PP 24/1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas, berbunyi sebagai berikut:

Pembagian hak bersama atas tanah hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Dengan demikian, Pasal 111 ayat (4) PMNA Kep.BPN RI No 3/1997, merujuk kepada pembuatan APHB yang dibuat PPAT, apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi “peristiwa hukum” akibat meninggalnya “Pewaris” sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris.²³ Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu dikemudian hari terjadi pembagian hak, maka dibuatlah APHB.(lihat penekanan kalimat..”dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”

Obyek APHB adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri diatasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APHB oleh

PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha.

APHB termasuk dalam Partij Acte (Partai Akta), bukan Ambtelijk Acte (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak kedalam akta yang dibuatkannya.²⁴ Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus hati-hati dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan para pihak.

2. Peralihan Hak atas Tanah

Dalam sistem hukum Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan hukum yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, seluruh tanah di wilayah Indonesia berada di bawah penguasaan negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²⁴ Negara memiliki kewenangan untuk memberikan hak atas tanah kepada individu atau badan hukum dalam bentuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.²⁵

²⁴ Pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, hlm. 83.

Salah satu konsep penting dalam hukum agraria adalah peralihan hak atas tanah, yaitu berpindahnya hak kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain melalui peristiwa hukum tertentu.²⁶ Peralihan hak ini dapat terjadi karena perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, atau pembagian hak bersama, serta karena peristiwa hukum, seperti meninggalnya pemegang hak atau pelaksanaan putusan pengadilan.²⁷ Melalui peralihan hak, subjek hukum yang menguasai tanah berubah, namun status objek haknya tetap sama.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah merupakan bagian integral dari sistem hukum agraria yang bertujuan menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak baru.²⁸ Peralihan hak bukan hanya urusan keperdataan antara dua pihak, tetapi juga memiliki aspek publik karena negara harus memastikan legalitas dan keteraturan dalam prosesnya. Oleh karena itu, setiap peralihan hak wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat berwenang.

Ketentuan mengenai pembuatan akta peralihan hak diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 45.

²⁷ I Ketut Sudantra, "Aspek Yuridis Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 8 No. 2, 2019.

²⁸ Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 46.

dibuat oleh PPAT.²⁹ Akta tersebut kemudian menjadi dasar hukum bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pendaftaran dan perubahan nama pemegang hak dalam buku tanah. Proses ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak baru sekaligus menjamin keteraturan administrasi pertanahan.

Secara umum, peralihan hak atas tanah dapat terjadi secara sukarela (*voluntary transfer*), misalnya dalam jual beli atau hibah, maupun secara terpaksa (*involuntary transfer*), misalnya akibat putusan pengadilan atau pelelangan umum.³⁰ Dalam kedua bentuk tersebut, unsur yang paling penting adalah adanya dasar hukum yang sah serta pencatatan di BPN agar hak tersebut diakui oleh negara. Dengan demikian, pendaftaran tanah memiliki peranan sentral dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Asas-asas yang melandasi peralihan hak atas tanah antara lain asas kebangsaan, asas keadilan sosial, asas fungsi sosial tanah, dan asas kepastian hukum.³¹ Asas-asas tersebut menegaskan bahwa tanah tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang, melainkan harus dikelola untuk kesejahteraan bersama. Dalam kerangka ini, peralihan hak tidak hanya berdampak keperdataan, tetapi juga berdimensi sosial karena berkaitan dengan pemerataan penguasaan tanah.

²⁹ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

³⁰ Dewi Ratnasari, "Pembagian Hak Bersama dan Permasalahan BPHTB dalam Praktik", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 1, 2021.

³¹ UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 6.

Salah satu bentuk peralihan hak yang sering menimbulkan perbedaan tafsir adalah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Dalam praktik, APHB dapat dikategorikan sebagai bentuk peralihan hak apabila di dalamnya terdapat unsur kompensasi atau ganti rugi dari salah satu pihak kepada pihak lain.³² Namun, jika pembagian dilakukan tanpa kompensasi, maka sifatnya hanya deklaratif dan tidak menimbulkan hak baru. Perbedaan sifat inilah yang kerap menjadi sumber perdebatan antara instansi pajak dan lembaga pertanahan dalam menentukan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum nasional karena berfungsi untuk menjaga kepastian hukum, keteraturan administrasi, dan keadilan sosial. Proses peralihan yang dilakukan sesuai ketentuan hukum memberikan jaminan perlindungan hak bagi pemegangnya dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Sebaliknya, peralihan yang dilakukan tanpa memperhatikan prosedur hukum berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, pelanggaran asas keadilan, dan ketimpangan penguasaan tanah.³³

3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata *bea* diartikan sebagai “pajak atau pungutan yang dikenakan atas barang,

³² Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 416 K/TUN/2020.

³³ D. Nugroho, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Hukum Pajak dan Bisnis*, Vol. 3 No. 2, 2020.

jasa, atau perbuatan tertentu.”³⁴ Sedangkan *perolehan* berarti “hasil memperoleh” atau “proses mendapatkan sesuatu,”³⁵ dan *hak atas tanah* diartikan sebagai “kewenangan yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan hukum.”³⁶ Adapun *bangunan* dalam KBBI berarti “sesuatu yang dibangun atau didirikan,” yang dalam konteks hukum pajak mencakup rumah, gedung, atau struktur permanen lain yang berdiri di atas tanah tersebut.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dimaknai secara sederhana sebagai pajak atau pungutan yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik yang diperoleh melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum tertentu. Secara normatif, definisi ini ditegaskan dalam Pasal 85 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang menyatakan bahwa BPHTB adalah salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.³⁷

Sebelum diberlakukannya UU Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB semula merupakan pajak pusat yang diatur dalam Undang-

³⁴ KBBI Daring, *Entri: Bea*, Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, <https://kbbi.kemdikbud.go.id>.

³⁵ KBBI Daring, *Entri: Perolehan*, *ibid.*

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 45.

³⁷ Pasal 85 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.³⁸ Melalui kebijakan desentralisasi fiskal, pengelolaan dan pemungutan BPHTB kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah sebagai bagian dari sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan demikian, sejak 1 Januari 2011, BPHTB menjadi pajak daerah kabupaten/kota, dan pemerintah daerah memiliki kewenangan penuh untuk melakukan pemungutan, penetapan tarif, serta pengawasan pembayaran pajak tersebut.

Objek dari BPHTB mencakup semua bentuk perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik yang bersifat komersial maupun nonkomersial. Hal ini meliputi peristiwa hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, pemasukan dalam badan hukum, pemisahan hak bersama, pemberian hak baru, dan lain sebagainya.³⁹ Dengan cakupan yang luas ini, BPHTB menjadi instrumen hukum yang tidak hanya berfungsi untuk meningkatkan penerimaan daerah, tetapi juga untuk mengontrol dan menertibkan proses peralihan hak atas tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan tersebut, sedangkan objek BPHTB adalah perolehan hak itu sendiri.⁴⁰ Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu nilai transaksi atau

³⁸ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah, Pasal 2 ayat (2).

⁴⁰ N. Indrawati, "Asas Legalitas dalam Pengenaan BPHTB", *Jurnal Konstitusi dan Perpajakan*, Vol. 5 No. 2, 2022.

nilai pasar tanah dan bangunan, dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Besarnya BPHTB ditentukan dengan rumus:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}).^{41}$$

Tarif pajak sebesar lima persen (5%) ini bersifat proporsional dan digunakan secara nasional. Namun, penentuan nilai NPOPTKP dapat berbeda antar daerah, tergantung pada kebijakan fiskal masing-masing pemerintah daerah. Perbedaan ini sering kali menimbulkan ketimpangan dalam praktik, terutama bagi masyarakat yang melakukan perolehan hak di daerah dengan nilai NPOPTKP rendah, sehingga beban pajaknya relatif lebih tinggi.

4. Dampak Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata *dampak* diartikan sebagai “hasil (sesuatu yang terjadi karena suatu sebab)” atau “akibat dari suatu tindakan atau peristiwa.”⁴² Sedangkan *hukum* diartikan sebagai “peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, serta mempunyai sanksi bagi pelanggarannya.” Dengan demikian, secara kebahasaan, Dampak Hukum berarti *segala akibat atau konsekuensi yang timbul sebagai hasil dari suatu tindakan atau peristiwa yang diatur oleh hukum*.

⁴¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.03/2018 tentang Tata Cara Pemungutan dan Penyetoran BPHTB.

⁴² KBBI Daring, *Entri: Akibat*, Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, <https://kbbi.kemdikbud.go.id>.

Dampak hukum merujuk pada konsekuensi yuridis yang timbul karena adanya peristiwa hukum tertentu, baik yang menimbulkan hak maupun kewajiban bagi para subjek hukum.⁴³ *Peristiwa hukum* adalah kejadian atau tindakan yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat tertentu dalam bidang hukum.⁴⁴ Misalnya, dalam hukum perdata, jika seseorang menandatangani suatu perjanjian, maka timbul Dampak Hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa *Dampak hukum* adalah segala akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum, baik berupa lahirnya, beralihnya, berubahnya, maupun hapusnya suatu hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek hukum.⁴⁵ Dengan kata lain, Dampak Hukum mencakup segala perubahan dalam hubungan hukum yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks pertanahan, misalnya, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) menimbulkan Dampak Hukum berupa beralihnya status kepemilikan dari hak bersama menjadi hak individual.

Dalam hukum agraria, Dampak Hukum sering kali berkaitan dengan peralihan atau pembagian hak atas tanah, di mana suatu tindakan hukum dapat mengubah subjek hukum pemegang hak tanpa

⁴³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 12.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 49

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 72.

mengubah objek tanahnya.⁴⁶ Misalnya, dalam pembuatan APHB, Dampak Hukum yang timbul bukan hanya perubahan status kepemilikan, tetapi juga kewajiban administratif dan fiskal yang menyertainya, seperti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila akta tersebut bersifat konstitutif.

F. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian dengan mendiskripsikan kerangka referensi untuk mengkaji permasalahan. Kerangka teori berisi teori-teori hukum yang berdekatan dengan permasalahan, untuk dijadikan sebagai pisau analisa dalam pembahasan.

1. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch)

Tujuan penting dalam sistem hukum adalah kepastian hukum, yang merupakan usaha untuk mencapai keadilan. Hal ini tercermin dalam pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap tindakan tanpa memandang identitas pelaku. Dalam situasi kehidupan nyata, kepastian hukum memungkinkan setiap individu memprediksi konsekuensi hukum dari tindakannya. Prinsip ini juga krusial untuk menjaga kesetaraan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Istilah "kepastian" merujuk pada prinsip kebenaran, yang dalam konteks hukum ketat terkait dengan proses hukum formal. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa individu dapat bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya.

⁴⁶ I Ketut Sudantra, "Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama", *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2, 2020.

Tanpa kepastian hukum, seseorang tidak memiliki pedoman tetap untuk mengatur perilakunya. Gustav Radbruch juga menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam sistem hukum.

Gustav Radbruch menjelaskan⁴⁷, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- 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.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundangundangan.⁴⁸

Menurut pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum dianggap sebagai suatu hal yang positif yang mampu mengatur

⁴⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 19.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 20.

kepentingan setiap individu dalam masyarakat. Meskipun dianggap kurang adil, hukum positif tersebut tetap harus ditaati. Lebih jauh lagi, kepastian hukum diartikan sebagai keadaan yang pasti, termasuk ketentuan dan penetapan hukum.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya. Selain Gustav Radbruch, Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- 2) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- 3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

- 4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.⁴⁹
- 5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

2. Teori Keadilan (Aristoteles)

Aristoteles (384–322 SM) merupakan filsuf Yunani klasik yang memberikan kontribusi mendalam terhadap pemikiran hukum dan etika, terutama melalui karyanya *Nicomachean Ethics* dan *Politics*. Dalam pemikirannya, keadilan (*justice*) merupakan inti dari tatanan hukum dan kehidupan bernegara. Bagi Aristoteles, keadilan adalah “*memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya*” (*to give everyone his due*).⁵⁰ Artinya, keadilan berfungsi menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban setiap orang dalam masyarakat.

Menurut Aristoteles, keadilan tidak hanya berhubungan dengan aturan hukum formal, tetapi juga menyangkut hubungan moral antara manusia dalam kehidupan sosial. Ia memandang keadilan sebagai kebajikan yang sempurna (*complete virtue*) karena mencakup segala kebajikan moral yang diterapkan dalam hubungan antarindividu.⁵¹ Dalam pandangan ini, keadilan bukan hanya masalah kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga persoalan moralitas dan tanggung jawab sosial.

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua jenis utama, yaitu:

⁴⁹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011), hal. 28

⁵⁰ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, Terjemahan W.D. Ross, Oxford: Oxford University Press, 1999.

⁵¹ *Ibid.*

- 1) Keadilan distributif (*distributive justice*) — yaitu keadilan yang berkaitan dengan pembagian hak, kewajiban, atau sumber daya dalam masyarakat berdasarkan proporsi atau kontribusi masing-masing individu.⁵² Keadilan jenis ini menghendaki agar setiap orang mendapatkan bagian yang layak sesuai dengan jasa, kemampuan, atau kebutuhannya. Dalam konteks hukum pajak, prinsip ini dapat diterjemahkan sebagai asas proporsionalitas, di mana beban pajak harus sesuai dengan kemampuan ekonomi wajib pajak (*ability to pay principle*).
- 2) Keadilan korektif (*corrective justice*) — yaitu keadilan yang berfungsi mengoreksi atau memperbaiki ketidakseimbangan yang terjadi akibat perbuatan seseorang terhadap orang lain.⁵³ Jenis keadilan ini diterapkan dalam hubungan hukum perdata atau pidana, misalnya dalam penggantian kerugian, sanksi, atau pemulihan hak. Tujuannya adalah untuk mengembalikan keadaan seperti semula dan memulihkan keseimbangan antara para pihak.

Selain kedua jenis keadilan tersebut, Aristoteles juga memperkenalkan konsep keadilan umum (*general justice*), yang mencakup kepatuhan terhadap hukum demi terciptanya keteraturan sosial dan kesejahteraan bersama (*common good*).⁵⁴ Dengan kata lain, seseorang dianggap adil

⁵² F. Magnis-Suseno, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Yogyakarta: Kanisius, 2003, hlm. 164.

⁵³ H.L.A. Hart, *The Concept of Law*, Oxford: Clarendon Press, 1994, hlm. 157.

⁵⁴ Aristotle, *Politics*, Terj. Benjamin Jowett, London: Batoche Books, 1999.

apabila ia mematuhi hukum yang berlaku, karena hukum pada hakikatnya merupakan wujud dari keadilan itu sendiri.

Menurut Aristoteles, hukum yang adil adalah hukum yang tidak hanya mengikuti logika peraturan (*nomos*), tetapi juga memperhatikan konteks sosial dan moral masyarakat.⁵⁵ Oleh karena itu, dalam penelitian ini, teori keadilan Aristoteles digunakan untuk menilai apakah pengenaan BPHTB terhadap Akta Pembagian Hak Bersama telah memperhatikan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan negara, serta apakah praktik tersebut telah sesuai dengan tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

G. Metode Pendekatan

Metode penelitian pada hakikatnya adalah suatu usaha yang dilakukan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran dengan metode ilmiah yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian. Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris.

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan system norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan,

⁵⁵ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford: Oxford University Press, 1950, hlm. 67.

perjanjian serta doktrin (ajaran).⁵⁶ Adapun spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.⁵⁷ Dengan begitu metode deskriptif analisis memusatkan perhatian pada masalah-masalah yang sedang diteliti untuk berusaha mencari pemecahan masalahnya. Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) mengenai Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.⁵⁸ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.⁵⁹ Selain itu dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan konsep dimaksudkan untuk

⁵⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

⁵⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hal. 18

⁵⁸ *Ibid.*, hal 150

⁵⁹ *Ibid.*

menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.⁶⁰ Penelitian ini akan mencoba untuk fokus pada sinkronisasi data-data dari literatur, peraturan perundang-undangan, teori-teori, asas-asas, dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁶¹ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan

⁶⁰ Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015, hal. 4

⁶¹ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal. 65.

perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁶² Diantaranya :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - 5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - 6) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.03/2018 tentang Tata Cara Pemungutan dan Penyetoran BPHTB.
 - 8) Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer⁶³, antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan

⁶² *Ibid.*, hal 141

⁶³ *Ibid.*

para pakar yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Penyandang Disabilitas.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Ensiklopedia Hukum Indonesia, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁶⁴ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁶⁵

5. Metode Analisis Data.

⁶⁴ Rifa'i Abu Bakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2021, hal.67

⁶⁵ Sudarto, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 71

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian. ⁶⁶

⁶⁶ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab I ini diuraikan mengenai Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoretis, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab diuraikan mengenai tinjauan umum mengenai Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Dampak Hukum, Tinjauan Umum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan Pengaturan Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan Contoh Akta Pembagian Hak Bersama

BAB IV PENUTUP Pada bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan lalu disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada jaman Romawi kuno. *Scribae* adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Kata Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yang berarti tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro.⁶⁷

Dalam buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan *Notarius*. Kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Pada era Romawi juga muncul profesi *tabelliones* dan *tabularii*. *Tabelliones* adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan otentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan,

⁶⁷ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 40-41.

sedangkan yang dimaksud dengan tabularii adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan kota dan menjaga arsipnya. Pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta otentik, dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan.⁶⁸

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁶⁹

Menurut Kamus Hukum menerangkan pengertian mengenai jabatan Notaris, yaitu⁷⁰:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan, salinan dan kutipannya, semua itu sebegitu jauh pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.”

⁶⁸ *Ibid.*, hal. 41-42

⁶⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁷⁰ Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*, (Pustaka Mahardika), hlm. 319.

Sedangkan menurut Peraturan Jabatan Notaris dalam buku Peraturan Jabatan Notaris oleh G.H.S Lumban Tobing S.H menjelaskan yang dimaksud dengan jabatan Notaris adalah⁷¹ :

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Menurut pendapat dari A. W. Voors pekerjaan seorang Notaris dapat dibagi menjadi⁷²:

- 1) Pekerjaan yang diperintahkan oleh Undang-Undang yang juga disebut pekerjaan legal.
- 2) Pekerjaan ekstra legal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu.

Menurut A. W. Voors, pekerjaan legal adalah tugas sebagai pejabat umum untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contoh disebutnya antara lain⁷³:

- a. Memberi kepastian tanggal;
- b. Membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Memberi sesuatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;

⁷¹ Tobing Lumban, G. H. S. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Erlangga, 1983) hlm. 31.

⁷² jaifurrahman, H.A, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 10-11

⁷³ H. Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 22.

d. Memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.

2. Kewenangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik yang diperluas dengan adanya kewenangan lainnya.⁷⁴

Seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan wewenangnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang melingkarinya. Dengan kata lain kewajiban Notaris yang telah ditentukan UUJN untuk memberikan jaminan kepastian, keterlibatan dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris.

Tugas yang diemban Notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah maka hasil pekerjaan Notaris mempunyai Dampak Hukum. Notaris dibebani sebagian kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial. Berkaitan dengan tugasnya sebagai pembuat akta otentik, pada dasarnya bentuk dari suatu akta Notaris berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang berdasarkan keterangan-keterangan dari para pihak. Walaupun demikian umumnya Notaris harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dalam KUH Perdata maupun UJN.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) diantaranya yaitu:

⁷⁴ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 50-51.

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”. Sedangkan kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”.

- b. Notaris berwenang pula:
 - 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 2) membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- 3) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ;dan
- 7) membuat akta risalah lelang.

3. Larangan Notaris

Sebagai pejabat umum Notaris memiliki batasan-batasan yang harus diperhatikan oleh Notaris. Dalam Pasal 17 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap jabatan sebagai pejabat pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris pengganti;

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, dan kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

B. Tinjauan Umum Tentang Dampak Hukum

1. Pengertian Dampak Hukum

Dalam ilmu hukum, istilah Dampak Hukum merupakan konsep fundamental yang menunjukkan adanya konsekuensi yuridis dari suatu peristiwa hukum atau tindakan hukum. Dampak Hukum terjadi karena adanya hubungan antara perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan peristiwa hukum (*rechtfeit*). Dampak Hukum lahir ketika suatu peristiwa tertentu diatur oleh hukum, sehingga menimbulkan perubahan terhadap hubungan hukum antara para pihak yang terlibat.

Dampak Hukum lahir ketika terjadi hubungan antara norma hukum dengan kenyataan atau peristiwa konkret di masyarakat. Misalnya, ketika seseorang menandatangani akta jual beli tanah, maka secara hukum terjadi peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebut sebagai Dampak Hukum dari tindakan perjanjian jual beli yang dilakukan secara sah.

Dalam konteks hukum publik, Dampak Hukum dapat berupa lahirnya kewajiban terhadap negara, seperti kewajiban membayar pajak atau bea tertentu. Sedangkan dalam hukum privat, Dampak Hukum dapat berupa timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak, misalnya antara penjual dan pembeli, pemberi dan penerima hibah, atau para ahli waris dalam pembagian warisan.

Dampak Hukum tidak akan lahir tanpa adanya dasar hukum yang jelas. Hukum berperan sebagai pengatur sekaligus penentu apakah suatu perbuatan dapat menimbulkan hak dan kewajiban baru bagi para pihak. Oleh karena itu, Dampak Hukum dapat diartikan sebagai reaksi atau hasil yang ditetapkan oleh hukum terhadap suatu tindakan yang sah dan diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, Dampak Hukum merupakan jembatan antara tindakan nyata dengan norma hukum yang berlaku, yang menentukan perubahan terhadap hubungan hukum di antara pihak-pihak yang berkepentingan.⁷⁵

2. Unsur-Unsur Dampak Hukum

Supaya suatu tindakan atau peristiwa dapat menimbulkan Dampak Hukum, harus terpenuhi beberapa unsur pokok. Unsur-unsur tersebut mencerminkan keterikatan antara tindakan manusia dan sistem hukum yang mengaturnya. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya peristiwa hukum (*rechtfeit*) — yaitu kejadian atau tindakan yang diatur oleh hukum dan diakui memiliki konsekuensi hukum. Peristiwa hukum bisa bersifat alami (seperti kematian yang menimbulkan pewarisan) atau buatan (seperti pembuatan akta atau perjanjian).⁷⁶

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 78.

⁷⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm. 15.

- 2) Adanya subjek hukum, yaitu pihak yang melakukan tindakan hukum dan memiliki kapasitas hukum untuk bertindak, seperti individu atau badan hukum.⁷⁷
- 3) Adanya objek hukum, yakni sesuatu yang menjadi pokok hubungan hukum, misalnya tanah, bangunan, atau hak kebendaan lainnya.
- 4) Adanya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), yaitu keterikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban antar subjek hukum berdasarkan norma yang berlaku.
- 5) Adanya ketentuan hukum yang mengatur akibat, yaitu norma yang menentukan apakah tindakan tersebut sah dan menimbulkan Dampak Hukum tertentu.

Contohnya, dalam Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), unsur-unsur ini terpenuhi: peristiwa hukumnya adalah pembagian hak atas tanah, subjek hukumnya adalah para pemegang hak bersama, objek hukumnya adalah tanah, dan ketentuan hukumnya bersumber dari UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷⁸ Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka tindakan tersebut tidak menimbulkan Dampak Hukum yang sah atau bahkan dapat dianggap batal demi hukum.

3. Jenis-Jenis Dampak Hukum

Dampak Hukum dapat diklasifikasikan berdasarkan sifat dan dampaknya terhadap hubungan hukum yang sudah ada. Dalam praktiknya, terdapat tiga jenis utama Dampak Hukum:

⁷⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2006, hlm. 42.

⁷⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 1) Dampak Hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban baru.
Misalnya, perjanjian jual beli tanah melahirkan hak bagi pembeli atas tanah yang dibeli, dan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkannya. Dampak Hukum ini menciptakan hubungan hukum baru antara para pihak.
- 2) Dampak Hukum yang mengubah hak dan kewajiban yang sudah ada.
Contohnya, dalam Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), hak kepemilikan bersama atas tanah diubah menjadi hak perseorangan. Walaupun haknya sudah ada sebelumnya, sifatnya berubah karena pembagian yang dilakukan berdasarkan kesepakatan hukum.
- 3) Dampak Hukum yang menghapus hak dan kewajiban.
Misalnya, pelunasan utang menghapus kewajiban debitur terhadap kreditur. Dalam bidang agraria, hapusnya hak juga dapat terjadi karena tanah dilepaskan, diserahkan, atau dialihkan kepada pihak lain.

Klasifikasi ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya menetapkan hak, tetapi juga mengatur bagaimana hak dan kewajiban itu berubah, berpindah, atau berakhir melalui tindakan hukum tertentu.⁷⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Pembagian Hak Bersama bisa terjadi karena peristiwa hukum pewarisan maupun karena tindakan hukum pembelian bersama dalam sertifikat tertulis:

- 1) Nama orang-orang berdasarkan pewarisan; dan

⁷⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 18.

- 2) Nama orang-orang berdasarkan tindakan hukum pembelian Bersama.⁸⁰

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, berdasarkan Pasal 111 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut :

- 1) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.⁸¹
- 2) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁸²
- 3) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya

⁸⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 67.

⁸¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 111 ayat (3).

⁸² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 51 ayat (1).

dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.⁸³

Ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas, berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.⁸⁴

Pasal 111 ayat (4) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, merujuk kepada pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama

⁸³ Lihat juga Dewi Ratnasari, "Pembagian Hak Bersama dan Permasalahan BPHTB dalam Praktik," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 1, 2021, hlm. 121.

⁸⁴ I Ketut Sudantra, "Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama," *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2, 2020, hlm. 210.

(APHB) yang dibuat PPAT (akta PPAT) apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi ‘peristiwa hukum’ akibat meninggalnya ‘Pewaris’ sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris (misalnya atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris). Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu di kemudian hari terjadi pembagian hak, maka dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.⁸⁵

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah akta autentik, dimana PPAT mempunyai kewenangan untuk membuatnya, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) ini terjadi hanya apabila semua ahli waris sepakat memberikan hak bersamanya kepada satu orang.⁸⁶

Dengan dilakukannya pembuatan APHB maka terjadi peralihan hak salah seorang atau beberapa orang diantara pemegang hak bersama tersebut kepada salah seseorang atau beberapa orang lainnya dari para pemegang hak bersama yang bersangkutan. Dibuatnya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), maka jelas disini pemisahan atau pembagian yang dilakukan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana dimaksud

⁸⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Pasal 2 ayat (2).

⁸⁶ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 85 Ayat (2) huruf a angka 7.

dalam Pasal 85 Ayat (2) a angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tersebut dan karenanya terutang BPHTB, yang harus dilunasi sebelum dibuatnya akta APHB tersebut. Didalam perolehan hak karena warisan, pembuatan APHB ini dilakukan jika sertifikat tanah hak bersama tersebut telah dibalik nama ke atas nama semua ahli waris dan sepakat untuk diberikan/dialihkan kepada salah seorang ahli waris.⁸⁷

D. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak baru yang dipungut oleh Pemerintah Daerah khususnya pemerintah Kabupaten/kota di Indonesia. Penerapan BPHTB sebagai pajak daerah diatur secara keseluruhan dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pengertian tentang pajak BPHTB terdapat dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2009, Pasal 1 angka 41 disebutkan bahwa “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 42 ditentukan bahwa “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”. Dijelaskan lagi dalam Pasal 1 angka 43 bahwa “Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak

⁸⁷ M. Fadhlullah, “Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2022, hlm. 93.

pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan”.

Menurut pandangan Mardiasmo, ada beberapa pengertian yang sudah baku dalam mendefinisikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pengertian-pengertian tentang pajak BPHTB tersebut antara lain :

- 1) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB disebut pajak.
- 2) 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.
- 3) Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku lainnya.

Sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, jelaslah bahwa setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh orang pribadi ataupun badan, wajib untuk dikenakan BPHTB. Beberapa jenis perolehan hak yang wajib untuk dikenakan pajak BPHTB adalah perolehan hak yang disebabkan oleh pembelian atas sebidang tanah, perolehan yang didapatkan karena hibah atau hibah wasiat dan perolehan hak atas tanah

dan/atau bangunan karena wakaf dan perolehan hak lainnya yang menyangkut tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Dasar Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya keperluan rakyat”. Tanah merupakan bagian dari bumi yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, disamping digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia yaitu untuk papan dan lahan usaha, juga sebagai alat investasi yang sangat menguntungkan. Bangunan juga dalam hal ini dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Dengan adanya kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, maka wajar bagi mereka untuk menyerahkan sebagian hasil ekonomi yang diperoleh kepada Negara dengan cara pembayaran pajak. Pajak yang diperuntukkan pemerintah untuk tanah dan bangunan ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sejarah singkat tentang dasar hukum pemungutan pajak BPHTB sebelum dikeluarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB sebelum menjadi pajak daerah), ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.126 Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap ada perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena

hibah wasiat. Pengertian dari harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblaad 1834 Nomor 27.⁸⁸ Memasuki tahun 1960, dan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), maka hak-hak atas kebendaan sebagaimana yang disebutkan diatas dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak-hak kebendaan tersebut digantikan dengan beberapa jenis hak-hak baru yang diatur secara rinci dalam UUPA seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan lain sebagainya, sehingga bea balik nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi.

Untuk menggantikan bea balik nama atas harta tetap yang berupa hak atas tanah, yang dengan terbitnya UUPA sudah tidak dipungut lagi, maka oleh pemerintah memandang perlu untuk melakukan pemungutan pajak atas suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang kemudian disebut dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kemudian menindaklanjuti hal tersebut, pada tanggal 29 Mei 1997 diundangkanlah UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kemudian dilakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap UU No.21 Tahun 1997 tersebut dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas UU No.r 21 tahun 1997.

⁸⁸ Heru Supriyanto, Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai, PT. Indeks, Jakarta, , 2010, hal. 111

BPHTB yang diatur dalam UU No. 20 tahun 2000 merupakan pajak pusat yang dipungut langsung oleh Pemerintah Pusat. Selanjutnya sebagai bentuk nyata Pemerintah Pusat untuk menerapkan otonomi daerah seutuhnya, dilakukanlah pengalihan beberapa jenis pajak yang awalnya merupakan pajak pusat, dialihkan pemungutan dan pemanfaatannya bagi Pemerintah Daerah. BPHTB adalah salah satu jenis pajak yang dialihkan oleh Pemerintah Pusat menjadi pajak daerah. Pengalihan beberapa jenis pajak dan retribusi yang juga dipungut oleh Pemerintah Daerah ini, kemudian oleh pemerintah diundangkan kedalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah.

Gambaran secara umum dari pengaturan mengenai objek pajak, subjek pajak, serta tata cara perhitungan dan dasar dari pengenaan BPHTB yang terdapat dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2009, adalah sama dengan pengaturan BPHTB sebagaimana yang diatur sebelumnya dalam UU No. 21 Tahun 1997 yang kemudian telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000.¹²⁸ Namun beberapa perbedaannya adalah adanya ketentuan dalam beberapa pasalpasal dalam UU No.28 Tahun 2009 tersebut yang menentukan beberapa jenis pajak yang dialihkan dari awalnya pajak pusat menjadi pajak daerah. Tentunya dengan dialihkannya beberapa jenis pajak pusat menjadi pajak daerah melalui UU No. 28 Tahun 2009, akan meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah serta pemberian kewenangan yang lebih besar dibidang perpajakan khususnya untuk pajak daerah.

3. Subyek dan Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Sebagaimana Mengenai subyek dan obyek pajak BPHTB akan lebih banyak ditinjau dari ketentuan dari UU No. 28 Tahun 2009. Ketentuan mengenai subjek dan objek BPHTB merupakan ketentuan yang sifatnya umum dan mendasar untuk melakukan pemungutan pajak BPHTB. Tentang objek pajak BPHTB dalam UU No. 28 Tahun 2009 terdapat dalam Pasal 85 ayat (1) ditentukan bahwa “Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”. Pada Pasal 85 ayat (2) ditentukan pula bahwa “Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

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

Tentang hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (1) tersebut termasuk didalamnya adalah :

- a. Hak milik

Hak milik adalah suatu hak yang secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang kemudian ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

b. Hak guna usaha

Merupakan hak yang digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu, sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

c. Hak guna bangunan

Suatu hak untuk mendirikan serta memiliki bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang sudah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

d. Hak pakai

Hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam sebuah keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang untuk memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perUndangUndangan yang berlaku.

e. Hak milik atas satuan rumah susun

Merupakan hak milik atas satuan yang memiliki sifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun ini didalamnya meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sepanjang dengan satuan yang bersangkutan.

f. Hak pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, yang antara lain dapat berupa perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2009 ini, khususnya bagian yang mengatur perihal BPHTB terdapat pasal yang menentukan tentang pengecualian objek pajak BPHTB yang tidak dikenakan pajak BPHTB. Berdasarkan Pasal 85 ayat (4) objek pajak yang dikecualikan dari pajak BPHTB adalah objek yang diperoleh oleh :

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha.

atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.

- d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf
- f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sesuai dengan ketentuan pasal tersebut diatas, jelas bahwa pengecualian terhadap pengenaan pajak BPHTB adalah hanya objek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau Badan yang disebutkan diatas sajalah yang tidak dikenakan pajak BPHTB. Jadi ketika sebuah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan diperoleh oleh orang pribadi atau Badan sebagaimana dimaksud diatas, maka si penerima dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak dikenakan pajak BPHTB.

Mengenai subjek dari pajak BPHTB diatur secara jelas dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2009, Pasal 86 ayat (1) yang menentukan bahwa “subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan”. Selanjutnya pada ayat (2) ditentukan tentang “wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan”.

4. Dasar Pengenaan dan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Dasar pengenaan pajak BPHTB sebagaimana ditentukan dalam UU No. 29 Tahun 2009 ditentukan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak

(selanjutnya ditulis NPOP) dari masing-masing jenis perolehan yang dilakukan. Dalam Pasal 87 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 ditentukan bahwa dalam hal NPOP sebagaimana yang ditentukan pada ayat (1), adalah sebagai berikut :

Tabel
Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB
1

No	Sumber Perolehan hak atas Tanah dan atau Bangunan	Dasar Pengenaan Pajak
1	Jual beli	Harga Transaksi
2	Tukar menukar	Nilai pasar
3	Hibah, hibah wasiat dan waris	Nilai pasar
4	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai pasar
5	Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak	Nilai pasar
6	Penunjukkan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang
7	Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hokum	Nilai pasar
8	Pemberihan hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai pasar
9	Pemberihan hal baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai pasar
10	Penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha	Nilai pasar
11	Hadiah	Nilai pasar

Terhadap pengenaan pajak BPHTB sebagaimana disebutkan di atas, tentunya akan memiliki perbedaan pada masing-masing Kabupaten di Indonesia. Untuk memberikan keringan terhadap orang pribadi atau badan yang menerima setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pada Pasal 87 ayat (4) ditentukan bahwa “Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam

puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak”. Sedangkan pada ayat (5), perolehan hak karena adanya waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk juga di dalamnya suami atau istri, sedangkan untuk Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah adalah sebesar Rp. 300.000.000,00.

NPOPTKP ini wajib ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam suatu peraturan daerah. Untuk penetapan tarif pajak BPHTB, UU Nomor 28 Tahun 2009 dalam Pasal 88 ayat (1) ditentukan bahwa untuk tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan pada ayat (2) tentang pengenaan tarif BPHTB ini harus ditetapkan melalui sebuah peraturan daerah masing-masing daerah.

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sebagai Pajak Daerah

Pemberian kewenangan baru pada daerah-daerah di Indonesia dalam melakukan pemungutan dan pengelolaan beberapa jenis pajak yang awalnya merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, adalah sebuah penerapan dari sistem penyelenggaraan otonomi daerah. Untuk mewujudkan sebuah sistem pemerintahan desentralisasi yang ditentukan di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang merupakan perubahan terakhir dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UU No.23 Tahun 2014) sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang tersebut adalah prinsip otonomi daerah

yang nyata. Prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan Pemerintah Pusat. Seiring dengan prinsip otonomi seluas-luasnya tersebut, dilaksanakan pula prinsip otonomi yang nyata dan bertanggung jawab. Prinsip otonomi nyata merupakan suatu prinsip bahwa dalam menangani urusan pemerintahan dilaksanakan berdasarkan tugas, wewenang, dan kewajiban yang senyatanya telah ada dan berpotensi untuk tumbuh, hidup dan berkembang.⁴⁶ luasnya mengandung arti bahwa daerah diberikan kewenangan oleh Pemerintah Pusat untuk mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan Pemerintah Pusat. Seiring dengan prinsip otonomi seluas-luasnya tersebut, dilaksanakan pula prinsip otonomi yang nyata dan bertanggung jawab. Prinsip otonomi nyata merupakan suatu prinsip bahwa dalam menangani urusan pemerintahan dilaksanakan berdasarkan tugas, wewenang, dan kewajiban yang senyatanya telah ada dan berpotensi untuk tumbuh, hidup dan berkembang.⁸⁹

Beberapa prinsip-prinsip dari otonomi daerah tersebut tentunya akan berdampak pada jenis otonomi yang diterapkan pada masing-masing daerah tidaklah sama jenisnya. Berbeda halnya dengan kewenangan dalam bidang perpajakan jenis baru yang semula menjadi kewenangan Pemerintah Pusat untuk selanjutnya dialihkan kewenangan pemungutannya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, pada semua daerah otonom ditentukan isi dan jenisnya adalah sama. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

⁸⁹ Jantje D. South, 2013, "Kewenangan Daerah Mengelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Hukum Universitas Samratulangi* Vol. I Nomor 5, Oktober-Desember 2013, hlm. 80.

(BPHTB) inilah yang merupakan salah satu jenis pajak yang dialihkan kewenangan pemungutan, pengelolaan dan pemanfaatannya kepada Pemerintah Daerah. Kewenangan memungut, mengelola dan memanfaatkan pajak BPHTB ini wajib untuk dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah guna meningkatkan pendapatan asli daerah masing-masing daerah. Pajak BPHTB yang merupakan salah satu jenis pajak daerah yang pemungutannya didasarkan oleh beberapa faktor utama maupun penunjang yakni seperti luas tanah dalam suatu daerah Kabupaten/kota sebagai objek pajak BPHTB, transaksi tanah sebagai objek pajak BPHTB, penyerahan hak-hak atas tanah dan bangunan sebagai objek pajak BPHTB. Untuk dapat dipungutnya pajak BPHTB oleh masing-masing daerah Kabupaten/kota di Indonesia berintikan pada beberapa faktor yaitu :

- 1) Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui pemindahan hak, misalnya jual beli tanah, hak mewarisi atas tanah, dan lain-lainnya
- 2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan karena pemberian hak baru, misalnya sebagai bentuk kelanjutan pelepasan hak.
- 3) Sejumlah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang pokok agraria, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.⁹⁰

Konsep penyerahan kewenangan pemungutan serta pengelolaan pajak BPHTB sebagai pajak daerah menunjukkan bahwa pangkal dari otonomi daerah terdapat pada daerah Kabupaten/Kota, bukan pada daerah Provinsi.

⁹⁰ *Ibid.*, hal. 82.

Prinsip dari pemberian hak otonomi oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/kota tentunya bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Tentunya dengan adanya pelayanan yang baik terhadap masyarakat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/kota hubungan antara rakyat dengan pemerintah akan menjadi lebih dekat.

The Liang Gie mengungkapkan bahwa :

*Tujuan menciptakan Negara Republik Indonesia yang merdeka dan berdaulat adalah membahagiakan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan tujuan menciptakan daerah-daerah otonomi adalah untuk hal yang sama, sekurang-kurangnya untuk mengusahakan masyarakat yang adil dan makmur dalam masing-masing daerah yang bersangkutan.*⁹¹

Untuk mengusahakan masyarakat yang adil dan makmur tersebut tentunya peran serta Pemerintah Daerah Kabupaten/kota sangat diperlukan.

Peningkatan pelayanan terhadap masyarakat oleh Pemerintah Daerah tentunya harus diimbangi dengan sarana dan prasarana yang mendukung. Tentunya untuk melengkapi dan menyempurnakan sarana dan prasarana dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat tersebut Pemerintah Daerah memerlukan sumber pendanaan yang dianggap cukup untuk menunjang pelayanan terhadap masyarakat. Inilah yang menjadi salah satu dasar dari adanya peralihan kewenangan pemungutan pajak BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah.

Pada awalnya pengaturan tentang pajak BPHTB diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea

⁹¹ The Liang Gie, 1978, *Kumpulan Pembahasan Terhadap Undang- Undang Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah Indonesia*, Cet. II, Karya Kencana, Yogyakarta, hlm. 10.

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana 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. Begitu juga halnya dengan Undang-Undang tentang pajak daerah dan retribusi daerah diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kemudian dengan munculnya konsep otonomi daerah serta adanya pemberian hak, wewenang dan kewajiban kepada masing-masing daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakatnya, maka Pemerintah Pusat melakukan pembenahan dalam hal pajak daerah dan retribusi daerah. Danny Burn mengemukakan bahwa otonomi daerah dengan sistem desentralisasi mempunyai fungsi strategis dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Dalam pandangan para penulis ini dikemukakan : *“Decentralisation offers an attractive alternative to market models because it has the potential not only to provide responsive, high quality services, but also a range of possibilities for strengthening citizen involvement in the governing process”*⁹² (Desentralisasi memberikan suatu alternatif yang cukup menarik untuk model pemasaran, oleh karena tidak saja bersifat responsif, mampu memberikan pelayanan yang

⁹² Danny Burn, Robin Hambleton and Paul Hogget, *The Politics of Decentralisation, Revitalising Local, Democracy*, The Macmillan Pres Ltd. London, 1994, hal.XIV

berkualitas tinggi, akan tetapi sangat memungkinkan memperkuat peran serta rakyat dalam proses pemerintahan)

Pembenahan dalam pengaturan pajak daerah dan retribusi daerah ini dilakukan dalam rangka memberikan sumbangan APBD yang lebih banyak untuk daerah. Sehubungan dengan hal tersebut maka dilakukan perubahan terhadap beberapa jenis pajak yang awalnya merupakan pajak yang dipungut dan diperuntukkan lebih banyak untuk pusat menjadi pajak yang dipungut dan diperuntukkan sepenuhnya untuk kepentingan daerah. Untuk memudahkan dalam mengatur dan menggolongkan pajak-pajak dan retribusi yang akan diperuntukkan bagi kepentingan daerah, maka Pemerintah Pusat membentuk UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang merupakan suatu peraturan perUndang-Undangan yang secara khusus mengatur tentang jenis-jenis pajak yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah baik itu pemerintah propinsi maupun Pemerintah Daerah Kabupaten/kota.

Untuk memperkuat pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah sebagai komponen pendukung dalam penguatan pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia, merujuk pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU No. 23 Tahun 2014) yang merupakan Undang-Undang pengganti dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004

tentang Pemerintahan Daerah. Dalam UU Nomor 23 Tahun 2014, Pasal 281 tentang hubungan keuangan antar daerah disebutkan bahwa :

- (1) Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang diserahkan oleh Pemerintah Pusat memiliki hubungan keuangan dengan Daerah yang lain.
- (2) Hubungan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bagi hasil pajak dan nonpajak antar daerah;
 - b. pendanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah yang menjadi tanggung jawab bersama sebagai konsekuensi dari kerja sama antar daerah;
 - c. pinjaman dan/atau hibah antar daerah;
 - d. bantuan keuangan antar daerah; dan
 - e. pelaksanaan dana otonomi khusus yang ditetapkan dalam Undang-Undang.

Dialihkannya pajak BPHTB sebagai pajak daerah juga bertujuan untuk memberikan tambahan bagi daerah untuk mendapatkan sumber pendapatan daerahnya masing-masing. Penegasan terhadap adanya pelimpahan kewenangan pemungutan beberapa jenis pajak yang awalnya merupakan pajak pusat menjadi pajak daerah terdapat dalam Pasal 285 UU Nomor 23 Tahun 2014 yaitu:

- Sumber pendapatan Daerah terdiri atas:
- a. pendapatan asli Daerah meliputi :
 1. pajak daerah;
 2. retribusi daerah;

- 3. hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan; dan
- 4. lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah;
- b. pendapatan transfer; dan
- c. lain-lain pendapatan Daerah yang sah.

Jelas ditentukan dalam pasal tersebut diatas bahwa pajak daerah merupakan komponen penting dari pendapatan asli daerah Kabupaten/kota. Sebagai salah satu komponen terpenting dalam sumber pendapatan daerah yang merupakan pendapatan asli daerah, oleh Pemerintah Pusat basis dari pajak daerah yang dapat dipungut dan diperuntukkan bagi kepentingan pembangunan daerah diperluas cakupannya. Keberadaan Pasal 285 UU Nomor 23 Tahun 2014 inilah, yang kemudian lebih memperkuat keberadaan pajak BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah.

Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan langkah maju yang dilakukan oleh Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional. Berbagai pihak menilai kebijakan tersebut sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB dengan baik. Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan UU No. 28 Tahun 2009, BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak Kabupaten/kota.

6. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta

Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta Otentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT Tertentu Khusus Dalam Rangka Pelaksanaan Program atau Tugas Pemerintah Tertentu.
- d. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pejabat Lelang Negara dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat dan menandatangani

Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran Biaya pajak ke kas Negara, dan melaporkan pembuatan Risalah Lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas dan fungsi menerbitkan serta menanda tangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan baik perolehan hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah Subyek Pajak/Wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti setoran pajak ke kas Negara.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyampaikan pemberitahuan bulanan dalam hal terjadi pendaftaran hak atau pendaftaran peralihan hak berdasarkan perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru dan hibah wasiat serta karena waris. Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada Pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan Rumah Susun yang sudah didaftar.

Penyediaan data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas :

- a. Peta Pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- b. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- c. Surat Ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran
- d. Buku Tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis, data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- e. Daftar nama, yaitu dokumen yang dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan, dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu

Pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara garis besar, tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dengan diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yaitu membuat akta dan Risalah Lelang sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai

kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hukum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*.

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara.⁹³ Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memposisikan sebagai system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (*al-wasatiyat*).⁹⁴

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak

⁹³ Garrick Small, 2003, *The Dimensions of Human and Property*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, hlm.3

⁹⁴ Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, *“Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics* Vol.18, hal.76

milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

1. Subjek Hak

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan hak atas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan Bersama.⁹⁵ Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hokum dalam konteks bernegara.⁹⁶

Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan

⁹⁵ Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, hlm 333-340

⁹⁶ Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, hal 286-313

dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan- batasan resmi melalui perangkat hokum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-quyud al-qanuniyyat)* ⁹⁷ kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana dinyatakan al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.⁹⁸

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hokum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik kewarganegaraan dalam terminology hokum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim

⁹⁷ Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hal. 103-109

⁹⁸ Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, hlm.89

kafir harbi atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.⁹⁹

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah ini bias terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqih yaitu “barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, maka ia adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”¹⁰⁰

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.

⁹⁹ Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hlm.107

¹⁰⁰ Musatafa Ahmad al-zarqa, 1968, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hal. 244

3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah milik kolektif masyarakat.¹⁰¹ Urgensi pengaturan manajemen kepemilikan khususnya persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis mendasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *sadd al-zariah*⁴⁶ yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

¹⁰¹ Utsmani, *Al-Fikr al-Islami*, hal. 66

4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat al- nisa 29, namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya eksese negative yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*) selalu menjadi perdebatan di kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan di antara para pemegang hak bersama atas suatu bidang tanah atau bangunan untuk membagi hak tersebut menjadi milik masing-masing sesuai kesepakatan. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, APHB memiliki sifat deklaratif, bukan konstitutif, karena tidak menciptakan hak baru, melainkan hanya menegaskan atau menyatakan kembali hak-hak yang telah ada sebelumnya berdasarkan kesepakatan bersama para pihak.¹⁰²

Ketentuan mengenai APHB diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama dilakukan berdasarkan akta yang dibuat PPAT.¹⁰³ Dengan demikian, akta ini hanya menjadi dasar administrasi pertanahan untuk memisahkan kepemilikan bersama menjadi perseorangan tanpa mengubah substansi kepemilikan yang telah ada sebelumnya.

¹⁰² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 512.

¹⁰³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 51.

Menurut Boedi Harsono, pembagian hak bersama tidak menimbulkan hak baru apabila tidak disertai adanya transaksi atau kompensasi, karena sifatnya hanya “menegaskan kembali” hak yang sudah ada.¹⁰⁴ Oleh sebab itu, apabila tidak terdapat perpindahan nilai ekonomi antar pihak, APHB seharusnya tidak termasuk dalam objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Namun, dalam praktik, interpretasi terhadap sifat APHB sering kali berbeda-beda antara pemerintah daerah dan pelaku hukum. Apabila dalam akta tersebut terdapat unsur kompensasi atau pembayaran dari salah satu pihak kepada pihak lainnya, maka APHB dianggap menimbulkan perolehan hak baru yang bersifat konstitutif dan menjadi objek BPHTB.¹⁰⁵

BPHTB diatur secara umum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Pasal 85 ayat (1) UU tersebut menegaskan bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan Pasal 85 ayat (2) menyebutkan bahwa perolehan hak yang dimaksud meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, pemisahan hak, pelaksanaan putusan hakim, maupun pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Kendati demikian, dalam ketentuan tersebut tidak disebutkan secara eksplisit mengenai *pembagian hak bersama* sebagai salah satu objek BPHTB. Hal ini menimbulkan ruang tafsir yang luas bagi pemerintah daerah untuk menentukan apakah APHB termasuk perolehan hak baru atau bukan. Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 527

¹⁰⁵ I Ketut Sudantra, “Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2 (2020), hlm. 145.

dipandang dalam konteks sebab peralihannya (*causa*), karena hukum pajak tidak dapat dilepaskan dari hukum perdata yang melandasinya.¹⁰⁶

Sebagai akibatnya, sebagian pemerintah daerah menafsirkan bahwa semua bentuk pembagian hak bersama wajib dikenakan BPHTB tanpa melihat adanya kompensasi, sedangkan daerah lain hanya mengenakan BPHTB apabila terdapat pembayaran dari salah satu pihak. Perbedaan kebijakan ini berimplikasi pada ketidakharmonisan hukum antar daerah, padahal menurut asas *lex certa* dalam teori kepastian hukum, norma pajak harus bersifat pasti dan tidak multitafsir.¹⁰⁷

Mendasar pada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023, perkara bermula dari sengketa antara wajib pajak dan pemerintah daerah mengenai pengenaan BPHTB atas APHB yang disertai pembayaran kompensasi. Dalam kasus tersebut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa karena salah satu pihak memberikan kompensasi kepada pihak lainnya dalam proses pembagian hak bersama, maka peristiwa hukum tersebut menimbulkan perolehan hak baru yang sah untuk dikenakan BPHTB.¹⁰⁸

Putusan ini memiliki kekuatan sebagai yurisprudensi yang memperjelas bahwa keberadaan unsur kompensasi menjadi faktor penentu apakah APHB bersifat deklaratif atau konstitutif. Artinya, ketika tidak terdapat kompensasi, akta tetap bersifat deklaratif dan tidak termasuk objek BPHTB; namun apabila terdapat pembayaran, maka sifatnya berubah menjadi konstitutif dan

¹⁰⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Yogyakarta: FH UGM Press, 2008), hlm. 119.

¹⁰⁷ M. Fadhlullah, "Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama," *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1 (2022), hlm. 88.

¹⁰⁸ Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023.

wajib pajak harus melunasi BPHTB sebelum proses balik nama dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Meski demikian, putusan tersebut juga menimbulkan polemik di kalangan akademisi dan praktisi hukum. Putusan MK ini memang memberikan kejelasan secara administratif, tetapi di sisi lain menciptakan ketidakpastian hukum substantif, karena tidak semua kompensasi mencerminkan perolehan hak baru yang sejati.¹⁰⁹

Menurut Gustav Radbruch, hukum yang baik harus memuat tiga unsur nilai dasar, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*).¹¹⁰ Di antara ketiganya, kepastian hukum menempati posisi fundamental karena menjadi syarat bagi terciptanya keadilan. Tanpa kepastian, hukum kehilangan fungsinya sebagai pedoman perilaku dan alat perlindungan hak.

Dari analisis teori ini, penerapan BPHTB terhadap APHB menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Dari sisi formil, putusan MK memberikan kepastian bagi pemerintah daerah dalam menarik pajak; namun dari sisi keadilan, hal tersebut dapat merugikan masyarakat yang hanya melakukan pembagian administratif tanpa memperoleh hak baru secara ekonomis.

Sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum tidak boleh berhenti pada teks formal, tetapi harus berfungsi sebagai sarana untuk

¹⁰⁹ Dewi Ratnasari, "Pembagian Hak Bersama dan Permasalahan BPHTB dalam Praktik," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 1 (2021), hlm. 77.

¹¹⁰ Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie*, (Heidelberg: C.F. Müller, 1950), hlm. 200.

mewujudkan keadilan sosial dan perlindungan bagi masyarakat.¹¹¹ Oleh karena itu, penafsiran hukum yang semata-mata formalistik bertentangan dengan nilai keadilan substantif yang menjadi tujuan akhir hukum menurut Gustav Radbruch.

Berdasarkan teori Gustav Radbruch, kepastian hukum memiliki beberapa unsur pokok, yaitu:

1. Hukum positif harus bersumber dari peraturan yang jelas dan dapat dipahami;
2. Penegak hukum harus menafsirkan dan menerapkan hukum secara konsisten;
3. Warga negara harus dapat memprediksi Dampak Hukum dari setiap tindakannya.¹¹²

Jika diukur dengan tiga unsur ini, penerapan BPHTB terhadap APHB belum memenuhi standar kepastian hukum. Pertama, tidak adanya norma eksplisit dalam UU No. 28 Tahun 2009 menimbulkan multitafsir. Kedua, penerapan hukum berbeda antar daerah. Ketiga, masyarakat tidak dapat memprediksi kewajiban pajak yang timbul dari tindakan hukum yang sama.

Kondisi ini memperlihatkan bahwa nilai kepastian hukum belum tercapai. Dalam konteks Radbruch, hukum yang tidak memberikan kepastian dan keadilan tidak dapat disebut sebagai hukum dalam arti yang sebenarnya (*Recht ist nicht Recht, wenn es die Gerechtigkeit verleugnet*) hukum bukanlah

¹¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 125.

¹¹² Jan M. Otto dalam Gustav Radbruch, *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin*, (Cambridge: Harvard University Press, 1950), hlm. 56.

hukum bila menolak keadilan).¹¹³ Oleh karena itu, diperlukan sinkronisasi regulasi antara hukum pajak daerah dan hukum agraria agar tidak menimbulkan tumpang tindih kewenangan dan tafsir.

Selain itu, ketidakharmonisan kebijakan antar daerah terkait pengenaan BPHTB atas APHB juga mengakibatkan ketidakpastian hukum vertikal, di mana hukum positif (UU No. 28 Tahun 2009) tidak memberikan pedoman tegas, dan ketidakpastian horizontal, di mana penerapan hukum berbeda di tiap daerah. Kondisi ini menyalahi prinsip bahwa hukum harus berlaku sama bagi setiap warga negara tanpa diskriminasi wilayah atau kebijakan fiskal lokal.¹¹

Dalam konteks kenotariatan, APHB merupakan salah satu bentuk akta otentik yang dibuat berdasarkan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa isi akta tidak menimbulkan Dampak Hukum yang keliru atau merugikan para pihak.

Jika dalam akta terdapat kompensasi, maka PPAT wajib menegaskan dalam isi akta bahwa perbuatan tersebut menimbulkan perolehan hak baru dan oleh karenanya wajib disertai bukti pelunasan BPHTB sebelum penandatanganan dilakukan. Sebaliknya, jika pembagian dilakukan tanpa kompensasi, PPAT harus mencantumkan klausul bahwa pembagian bersifat deklaratif dan tidak menimbulkan kewajiban pembayaran BPHTB. Langkah

¹¹³ Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie*, hlm. 213.

ini sejalan dengan prinsip *prudentia notarii*, yaitu kehati-hatian notaris/PPAT untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum dari setiap akta yang dibuat.¹¹⁴

Hasil penelitian yuridis normatif ini menunjukkan bahwa Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) pada dasarnya merupakan akta yang bersifat *deklaratif*, yaitu hanya menegaskan keadaan hukum yang telah ada tanpa menciptakan hak baru sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa pembagian hak bersama atas tanah dilakukan melalui akta PPAT untuk memisahkan kepemilikan bersama menjadi kepemilikan perseorangan tanpa menciptakan hak baru. Menurut Boedi Harsono, pembagian hak bersama tidak menimbulkan hak baru apabila tidak disertai adanya transaksi atau kompensasi, karena sifatnya hanya menegaskan kembali hak yang telah ada sebelumnya.¹¹⁵ Namun, dalam praktiknya ditemukan bahwa pemerintah daerah sering menafsirkan APHB sebagai objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila dalam akta terdapat unsur kompensasi atau ganti rugi, dengan dasar pada Pasal 85 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyebutkan bahwa setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak, meskipun undang-undang tersebut

¹¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 212

¹¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 527.

tidak secara eksplisit mencantumkan “pembagian hak bersama” sebagai objek BPHTB. Berdasarkan hasil telaah normatif, ditemukan pula bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023 telah menegaskan apabila dalam APHB terdapat unsur kompensasi, maka perbuatan hukum tersebut menimbulkan perolehan hak baru dan wajib dikenakan BPHTB.¹¹⁶ Putusan ini menjadi acuan administratif bagi pemerintah daerah, namun di sisi lain menimbulkan ketidakkonsistenan dalam penerapan karena beberapa daerah tetap mengenakan BPHTB pada seluruh bentuk APHB, baik dengan maupun tanpa kompensasi, Kondisi ini menunjukkan masih adanya ketidakharmonisan dan ketidakpastian hukum antar daerah dalam penerapan BPHTB terhadap APHB, sehingga prinsip *rechtssicherheit* dalam teori kepastian hukum Gustav Radbruch belum sepenuhnya terwujud, karena norma hukum yang ada belum memberikan kejelasan dan keseragaman dalam penerapan di lapangan, padahal hukum seharusnya menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.¹¹⁷

2. Dampak Hukum Pembagian Hak Bersama Atas Tanah Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Kendala utama dalam penerapan kewajiban BPHTB terhadap Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) berakar dari ketidakjelasan norma hukum dan ketidakharmonisan antar peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 85 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang

¹¹⁶ Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023.

¹¹⁷ Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie*, (Heidelberg: C.F. Müller, 1950), hlm. 200.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), objek BPHTB adalah setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi pemindahan hak melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, pemisahan hak, pelaksanaan putusan hakim, serta pemberian hak baru di luar pelepasan hak. Akan tetapi, dalam ketentuan tersebut tidak disebutkan secara eksplisit mengenai pembagian hak bersama (APHB) sebagai salah satu objek BPHTB.¹¹⁸

Ketidakjelasan ini menimbulkan celah hukum (*rechtsvakuüm*) yang menyebabkan tafsir berbeda antar daerah. Pemerintah daerah diberikan kewenangan otonom dalam pemungutan pajak daerah, tetapi tanpa panduan normatif yang seragam. Akibatnya, beberapa pemerintah daerah seperti Provinsi DKI Jakarta, Kota Bandung, dan Kabupaten Tangerang menetapkan kebijakan bahwa seluruh APHB harus disertai bukti pelunasan BPHTB sebelum dapat diproses di BPN. Sementara itu, Kota Surabaya, Sleman, dan Denpasar hanya mengenakan BPHTB apabila terdapat unsur kompensasi atau ganti rugi dalam akta.¹¹⁹

Perbedaan kebijakan tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dan keadilan pajak (*tax equity*) yang seharusnya menjadi dasar pemungutan pajak di seluruh Indonesia. Menurut Boedi Harsono, kepastian hukum hanya dapat terwujud jika norma hukum memberikan batasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban warga negara, terutama dalam bidang pertanahan yang berhubungan langsung dengan hak ekonomi

¹¹⁸ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 85 ayat (2).

¹¹⁹ M. Fadhlullah, "Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama," *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1 (2022), hlm. 88.

masyarakat.¹²⁰ Ketika undang-undang dibiarkan multitafsir, maka hukum tidak lagi berfungsi sebagai pedoman, melainkan sebagai sumber ketidakpastian yang melahirkan ketidakadilan sosial.

Selain kekosongan norma, terdapat pula ketidakharmonisan antara UU PDRD dengan peraturan di bidang pertanahan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Kedua peraturan ini menegaskan bahwa APHB hanya bersifat deklaratif, yaitu menegaskan keadaan hukum yang telah ada tanpa menciptakan hak baru.¹²¹ Namun, dalam praktik fiskal, banyak pemerintah daerah menafsirkan APHB sebagai bentuk perolehan hak baru yang dikenai pajak, terutama ketika terjadi perubahan sertifikat. Penafsiran ini mengabaikan asas *lex specialis derogat legi generali*, di mana aturan khusus pertanahan seharusnya mengesampingkan penafsiran umum pajak daerah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kendala normatif ini menyebabkan ketidakselarasan antara hukum pajak daerah dan hukum agraria, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum serta ketidakadilan dalam praktik pendaftaran tanah.

Selain kendala normatif, pelaksanaan BPHTB terhadap APHB juga menghadapi kendala administratif dan kelembagaan. Berdasarkan hasil telaah terhadap regulasi dan praktik lapangan, ditemukan adanya tumpang tindih kewenangan dan perbedaan prosedur antara Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 527.

¹²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 51.

Secara administratif, Bapenda bertugas menagih dan mengesahkan pelunasan BPHTB, sedangkan BPN berwenang mencatat peralihan hak dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru. Dalam praktiknya, Bapenda sering menolak mengeluarkan Surat Setoran BPHTB (SSB) jika tidak ada pembayaran, sementara BPN menolak proses balik nama tanpa adanya bukti SSB.¹²² Hal ini menciptakan lingkaran birokratis yang justru menyulitkan masyarakat, terutama dalam kasus APHB yang bersifat deklaratif.

Ketiadaan mekanisme verifikasi terpadu antar instansi juga memperpanjang proses administrasi pertanahan. Di beberapa daerah, bahkan terjadi penundaan pendaftaran tanah selama berbulan-bulan hanya karena perbedaan tafsir antar pejabat mengenai kewajiban BPHTB. Menurut Mukti Fajar, situasi seperti ini merupakan bentuk *disfungsi hukum administratif*, di mana hukum tidak lagi menjadi instrumen pelayanan publik, tetapi menjadi penghambat realisasi hak warga negara.¹²³

Dari perspektif keadilan, kondisi ini menimbulkan ketimpangan akses terhadap pelayanan hukum. Masyarakat dengan sumber daya ekonomi tinggi mungkin dapat dengan mudah melunasi BPHTB meskipun tidak wajib, tetapi masyarakat kecil akan terbebani oleh pajak yang tidak semestinya. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip keadilan distributif Aristoteles, di mana

¹²² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Yogyakarta: FH UGM Press, 2008), hlm. 119.

¹²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 212.

keadilan harus memperhatikan proporsi dan kemampuan masing-masing individu dalam menanggung beban hukum dan ekonomi.¹²⁴

Kendala substantif berkaitan dengan pemahaman hukum dan tanggung jawab profesi dari para pihak yang terlibat, baik masyarakat, PPAT, maupun aparat pemerintah daerah. Banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak mencantumkan secara eksplisit dalam akta apakah pembagian hak dilakukan dengan kompensasi atau tidak. Akibatnya, Bapenda menganggap semua APHB menimbulkan perolehan hak baru yang wajib dikenakan BPHTB.¹²⁵

Dari sisi masyarakat, rendahnya tingkat literasi hukum juga menjadi penyebab ketidakadilan. Banyak masyarakat tidak memahami perbedaan antara APHB yang bersifat deklaratif dan konstitutif. Mereka sering kali mengikuti arahan pejabat daerah tanpa mengetahui dasar hukumnya. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan kesadaran hukum publik (*legal awareness*) agar masyarakat dapat memperjuangkan haknya secara proporsional.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum harus dipahami bukan semata-mata sebagai teks normatif, tetapi sebagai alat untuk mencapai keadilan sosial. Ketika hukum diterapkan tanpa memperhatikan konteks sosial dan kemampuan masyarakat, maka hukum kehilangan jiwanya sebagai sarana perlindungan dan berubah menjadi instrumen kekuasaan.¹²⁶ Dalam konteks

¹²⁴ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, (Cambridge: Harvard University Press, 1999), hlm. 112.

¹²⁵ I Ketut Sudantra, "Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama," *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2 (2020), hlm. 146.

¹²⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 125.

ini, pengenaan BPHTB terhadap APHB tanpa melihat substansi transaksi merupakan bentuk keadilan semu (*formal justice*) yang meniadakan keadilan substantif.

Apabila dianalisis dengan teori keadilan dari Aristoteles, keadilan diartikan sebagai “*kehendak yang tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.*”¹²⁷ Aristoteles membedakan dua bentuk keadilan: keadilan distributif (*distributive justice*) dan keadilan korektif (*corrective justice*).

Keadilan distributif menekankan pentingnya keseimbangan antara hak dan kewajiban berdasarkan kontribusi atau keadaan individu. Dalam konteks BPHTB terhadap APHB, keadilan distributif berarti negara hanya berhak memungut pajak jika masyarakat memperoleh manfaat atau perolehan hak baru. Pengenaan pajak terhadap pembagian hak bersama yang tidak menimbulkan nilai ekonomis baru merupakan bentuk pelanggaran keadilan distributif karena beban hukum tidak proporsional dengan manfaat yang diterima.¹²⁸

Sementara itu, keadilan korektif berfungsi memperbaiki ketidakseimbangan akibat ketidakadilan penerapan hukum. Dalam konteks ini, Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023 sebenarnya telah berupaya menjalankan prinsip keadilan korektif dengan menegaskan bahwa APHB yang mengandung kompensasi termasuk objek BPHTB, sedangkan yang tidak mengandung kompensasi tidak termasuk objek BPHTB. Namun,

¹²⁷ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, hlm. 111.

¹²⁸ Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, (Yogyakarta: Kanisius, 1987), hlm. 156.

tanpa adanya pedoman pelaksanaan dari pemerintah pusat, prinsip korektif ini belum terwujud sepenuhnya.¹²⁹

Keadilan sejati tidak hanya menuntut kepatuhan terhadap hukum positif, tetapi juga menghendaki kesesuaian antara norma hukum dan nilai moral yang hidup di masyarakat. Ketika hukum gagal mencerminkan nilai moral keadilan, maka hukum itu kehilangan legitimasi sosialnya.¹³⁰ Oleh karena itu, hukum pajak harus diterapkan secara proporsional, tidak semata untuk meningkatkan pendapatan daerah, tetapi juga untuk melindungi hak-hak ekonomi masyarakat.

Berdasarkan analisis di atas, terdapat beberapa solusi normatif dan praktis yang dapat diterapkan agar pelaksanaan BPHTB terhadap APHB selaras dengan asas keadilan Aristoteles.

Pertama, pemerintah pusat perlu melakukan revisi terhadap UU No. 28 Tahun 2009 dengan menambahkan ketentuan yang secara tegas membedakan antara APHB deklaratif dan konstitutif. Norma ini harus menjelaskan bahwa APHB tanpa kompensasi tidak termasuk objek BPHTB.

Kedua, Kementerian Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN perlu menerbitkan Peraturan Bersama atau Surat Edaran Nasional yang menyeragamkan prosedur antarinstansi. Harmonisasi ini akan menghilangkan perbedaan tafsir antar daerah dan mencegah ketimpangan perlakuan hukum.

¹²⁹ Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023.

¹³⁰ Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie*, (Heidelberg: C.F. Müller, 1950), hlm. 213.

Ketiga, peningkatan kapasitas profesional PPAT melalui pelatihan dan sertifikasi wajib tentang implikasi fiskal dari APHB sangat penting untuk mencegah kesalahan administratif.

Keempat, sosialisasi hukum pajak pertanahan kepada masyarakat harus diperluas melalui lembaga pendidikan, notaris, dan organisasi profesi agar masyarakat memahami hak dan kewajiban hukumnya.

Kelima, pengembangan sistem integrasi digital nasional antara Bapenda dan BPN harus segera diwujudkan. Dengan sistem ini, status APHB (deklaratif atau konstitutif) dapat terverifikasi otomatis melalui data akta PPAT, sehingga menghindari penafsiran subyektif pejabat.

Dengan pelaksanaan solusi-solusi tersebut, prinsip keadilan distributif dan korektif menurut Aristoteles dapat terwujud, di mana setiap individu memperoleh perlakuan hukum yang proporsional sesuai manfaat dan kedudukannya. Keadilan dalam hukum pajak pertanahan tidak cukup dengan kesetaraan formal, tetapi harus menjamin kesetaraan substantif bahwa beban pajak harus sesuai dengan nilai manfaat yang diterima oleh wajib pajak. Sebagaimana ditegaskan Aristoteles dalam *Nicomachean Ethics*: “*Justice means treating equals equally and unequals unequally, in proportion to their relevant differences.*”¹³¹

¹³¹ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, hlm. 113.

3. Contoh Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

VALENTIN WIDYA ANUGRAH, S.P.

DAERAH KERJA : Kabupaten Tangerang

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor: 14-X.A-2019

Tanggal 4 Desember 2019

Jl. Anggrek Hitam Blok AA No. 29, Serpong,

Telp. 021-5381961 Fax. 021-5311111

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

Nomor : 25/2020

Lembar Salinan

Pada hari ini, Rabu tanggal 17 (tujuhbelas) bulan Desember
(duaribu dua puluh);-----

hadir dihadapan Saya, **Valentin Widya Anugrah, S.P.**

Magister- Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan

Badan----- Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Desember 2019----- Nomor 14-X.A 2019, diangkat sebagai

Pembuat Akta Tanah,----- yang selanjutnya disebut sebagai

dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

tentang Pendaftaran Tanahm dengan--- dan berkedudukan di

Tangerang dan berkantor di Jalan Anggrek Hitam No. 29, Serpong,

Serpong, Tangerang Selatan. dengan dihadiri oleh

saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian berikut ini

I. **Nona CICILLIA CAHYANI PURNAJAYA**, lahir di

Pebruari 1985, Partikelir, pemegang Kartu Tanda Penduduk

317206500285000 ;-----

-----selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**" ;-----

-

II. **Nona MARGARETHA DWIYANTI PURNAJAYA**, lahir di

di Jakarta, Jalan Gading Indah Utara III Blok
Tetangga 022, Rukun Warga 012, Kelurahan Pega
Kelapa Gading, Jakarta Utara, untuk semen
Tangerang Selatan ;-----
-----menurut keterangannya kesemuanya a
dari **Almarhumah Nyonya NANI SOELANINGSIH RO**
ternyata dari Keterangan Hak Mewaris, terta
dibawah Nomor 5/IV/2013, yang dibuat oleh
Hukum, Notaris di Jakarta;-----

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari ide
-

Para pihak menerangkan bahwa mereka bersamasan
dibawah ini ;-----
-

Hak Milik Nomor 01556/Jalupang, atas sebid
diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03 April 1
seluas 121 M² (seratus duapuluh satu meter pe
nama Nyonya NANI SOELANINGSIH ROOSTANADJI, den
Bidang Tanah (NIB) 10.04.05.18.00086, dan Sur
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) N
36.76.052.001.008-0159.0 :-----
terletak di :-----
-

- Provinsi : Banten;-----
- Kabupaten/Kota : Tangerang;-----
- Kecamatan : Serpong;-----
- Desa/Kelurahan : Jalupang;-----
- Jalan : Ko. Villa Serpong Blok D

selanjutnya dalam akta ini disebut "**Hak Bersama**

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa merek
mengakhiri pemilikan bersama atas Hak Bersam
itu dengan ini menyepakati pembagian Hak Ber

b. Pembagian Hak Bersama ini dilakukan dengan syarat
sebagai berikut :-----

-

Pasal 1.

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini
masing masing pihak yang memperolehnya dan
keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian
tersebut di atas menjadi hak/beban pihak
tersebut.-----

Pasal 2.

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak
menurut keadaannya sebagaimana didapatinya
masing-masing pihak dengan ini menyatakan
segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau
dan/atau tidak tampak.-----

Pasal 3.

Para pihak yang memperoleh hak dalam pembagian
ini menyatakan bahwa dengan pembagian hak
tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum
ketentuan perundangundangan yang berlaku sebagai
pernyataan tanggal hari ini.-----

-

Pasal 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah
pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran
Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak
pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional

Pasal 5.

Para pihak menyatakan dan menjamin Notaris
Akta Tanah bahwa para pihak tersebut
menandatangani akta Pembagian Hak Bersama
menjamin bahwa surat tanda bukti hak atas
satunya yang sah atau tidak pernah dipalsu
dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan sega
ini dibayar oleh Pihak Kedua (**Nona MARGARETHA**
-

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para piha

- 1. **Tuan IMAN SUPRIATNA, Sarjana Hukum,** lahir
Pebruari 1979, Warga Negara Indonesia, berte
Tangerang Selatan, Puri Sentosa Blok H Nomor
Rukun Warga 004, Kelurahan Kademangan, K
Tangerang Selatan;---
- 2. **Tuan DIMAS KISMAWANTO,** lahir di Ciamis, tang
seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh (09-11
Indonesia, bertempat tinggal di Pangandaran
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Des
Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Ciamis, untu
Kota Tangerang Selatan ;-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan s
sebagai bukti kebenaran pernyataan yang di
Pertama, Pihak Kedua dan Pihak Ketiga tersek
ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedu
saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap
rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Sa
rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kep
Kota Tangerang untuk keperluan pendaftaran
pembagian hak bersama dalam akta ini.

Pihak	Pihak	P
Pertama	Kedua	K

Saksi

Ttd

Saksi

ttd

IMANSUPRIATNA, S.H.

DIMAS

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ttd-

Valentin Widya Anugrah, S.H., M

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Dampak Hukum Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dapat disimpulkan bahwa secara yuridis APHB pada dasarnya bersifat deklaratif, yakni hanya menegaskan kembali keadaan hukum yang telah ada tanpa menimbulkan hak baru, sehingga tidak seharusnya menjadi objek BPHTB apabila dalam pelaksanaannya tidak terdapat unsur kompensasi atau ganti rugi. Namun, hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan interpretasi antar daerah terhadap status APHB yang menimbulkan ketidakharmonisan dan ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) dalam penerapannya, karena sebagian daerah mewajibkan pembayaran BPHTB pada semua bentuk APHB, sementara daerah lain hanya pada APHB dengan kompensasi. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023 telah menegaskan bahwa APHB yang disertai kompensasi termasuk objek BPHTB, sedangkan tanpa kompensasi tidak, namun belum dijadikan pedoman nasional yang seragam. Berdasarkan Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, keadaan tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia dalam konteks BPHTB atas APHB belum sepenuhnya memenuhi unsur kepastian hukum, sebab belum ada aturan yang tegas dan konsisten di seluruh wilayah. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi

antara Kementerian Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN agar terdapat kejelasan dan keseragaman dalam penerapan hukum pajak pertanahan, sehingga kepastian hukum yang menjadi dasar penegakan keadilan dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat dapat tercapai.

2. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kendala dan solusi Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dapat disimpulkan bahwa pelaksanaannya masih menghadapi berbagai hambatan, baik dari aspek normatif, administratif, maupun substantif hukum. Ketidakjelasan norma dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang tidak secara eksplisit mengatur status APHB sebagai objek BPHTB menimbulkan perbedaan penafsiran antar pemerintah daerah, yang berdampak pada ketidakharmonisan penerapan hukum dan beban pajak yang tidak seimbang bagi masyarakat. Selain itu, ketidaksinkronan antara Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta lemahnya pemahaman hukum oleh masyarakat dan PPAT memperburuk situasi ketidakpastian dan ketidakadilan tersebut. Berdasarkan Teori Keadilan Aristoteles, keadilan harus diberikan secara proporsional sesuai manfaat dan kedudukan masing-masing pihak (*justice as proportional equality*), sehingga pengenaan BPHTB terhadap APHB tanpa adanya kompensasi atau perolehan hak baru merupakan bentuk

ketidakadilan distributif karena tidak seimbang antara beban pajak dan manfaat ekonomi yang diterima. Oleh karena itu, diperlukan revisi dan harmonisasi regulasi nasional serta koordinasi kelembagaan antara Kementerian Keuangan dan Kementerian ATR/BPN, agar penerapan BPHTB terhadap APHB dapat dilaksanakan secara proporsional, seragam, dan berkeadilan sesuai dengan prinsip *“justice means giving everyone what is due to them”* sebagaimana diajarkan oleh Aristoteles.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Pusat dan Pembentuk Undang-Undang, disarankan agar segera melakukan revisi terhadap Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan menambahkan ketentuan yang secara eksplisit mengatur status Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penegasan norma tersebut penting untuk menghindari perbedaan penafsiran antara pemerintah daerah dalam menerapkan kebijakan pajak pertanahan, sehingga tidak terjadi ketidakharmonisan hukum yang menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat. Revisi tersebut juga perlu memperjelas kriteria perolehan hak yang menimbulkan kewajiban BPHTB, dengan membedakan antara APHB yang bersifat deklaratif (tidak menimbulkan hak baru dan tidak dikenakan BPHTB) serta APHB yang bersifat konstitutif (mengandung kompensasi dan menjadi objek BPHTB). Langkah ini sejalan dengan prinsip Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, bahwa hukum harus bersifat jelas,

tegas, dan dapat diprediksi penerapannya agar memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat serta menjamin keseragaman pelaksanaan hukum di seluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian, diharapkan harmonisasi antara kebijakan fiskal dan hukum pertanahan dapat terwujud, sehingga hukum tidak hanya memberikan kepastian formal, tetapi juga menjamin rasa keadilan dan kemanfaatan bagi warga negara.

2. Bagi Pemerintah Daerah dan Lembaga Teknis Terkait, khususnya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), disarankan agar melaksanakan koordinasi kelembagaan dan harmonisasi prosedur administratif dalam penerapan kewajiban BPHTB terhadap Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) secara proporsional dan berkeadilan. Kedua lembaga ini perlu menyusun pedoman teknis bersama yang menegaskan bahwa pengenaan BPHTB hanya berlaku terhadap APHB yang bersifat konstitutif atau mengandung unsur kompensasi, sedangkan APHB yang bersifat deklaratif dan tidak menimbulkan perolehan hak baru tidak boleh dikenakan kewajiban pajak. Pedoman teknis tersebut hendaknya dituangkan dalam bentuk Surat Edaran Bersama antara Kementerian Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, agar dapat menjadi acuan nasional bagi seluruh pemerintah daerah. Selain itu, Bapenda dan BPN perlu meningkatkan sinkronisasi sistem pelayanan digital sehingga proses validasi BPHTB dapat dilakukan secara otomatis dan transparan tanpa memperlambat pendaftaran tanah. Kebijakan yang proporsional dan terkoordinasi ini penting untuk mewujudkan keadilan

distributif dan korektif sebagaimana dikemukakan oleh Aristoteles, bahwa keadilan menuntut setiap orang memperoleh perlakuan sesuai proporsinya yang sama diperlakukan sama dan yang berbeda diperlakukan berbeda menurut perbedaan yang relevan. Dengan demikian, penerapan BPHTB terhadap APHB tidak hanya adil secara formal, tetapi juga adil secara substantif, di mana beban pajak sebanding dengan manfaat ekonomi yang diterima, serta masyarakat memperoleh jaminan hukum dan perlakuan yang seimbang di seluruh wilayah Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Abu Ubayd al-Qasim Ibnu Salam, *Kitab al-Amwal*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyat, Bairut, 1986.

Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al-'Aqd fi al-Syari'ah al-Islamiyah*, Dar al-Fikr al-'Araby, Kairo, 1996.

Muhammad Baqr Sadr, *Iqtisaduna*, Dar al-Ta'rif lil al-Mathbuat, 1981.

Muhammad Lutfi Farhat, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, Kairo, 1986.

Musatafa Ahmad al-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, Dar al-Fikr, Bairut, 1968.

Utsmani, *Al-Fikr al-Islami*.

B. Buku

Abdual Hameed M. Bashir, "Property Rights, Institution and Economic Development in Islamic Perspective," *Humanomics*, Vol. 18, 2002.

Adjie, H., *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2013.

Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2008.

Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, Terj. W.D. Ross, Oxford: Oxford University Press, 1999.

———, *Politics*, Terj. Benjamin Jowett, London: Batoche Books, 1999.

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- , *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Burn, Danny, Robin Hambleton dan Paul Hogget, *The Politics of Decentralisation: Revitalising Local Democracy*, London: The Macmillan Press Ltd., 1994.
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- F. Magnis-Suseno, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Yogyakarta: Kanisius, 2003.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford: Oxford University Press, 1950.
- , *Rechtsphilosophie*, Heidelberg: C.F. Müller, 1950.
- H.A. Jaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- H.L.A. Hart, *The Concept of Law*, Oxford: Clarendon Press, 1994.
- Hajar M., *Model-Model Pendekatan dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015.
- Heru Supriyanto, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, Jakarta: PT Indeks, 2010.
- Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 1995.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Konstitusi Press, 2007.

- L. Widodo, *Makna Substansi dalam Perolehan Hak atas Tanah*, Yogyakarta: FH UGM Press, 2021.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2002.
- Rifa'i Abu Bakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Suka Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Rusdi Malik, *Penemu Agama dalam Hukum*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2000.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- , *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2006.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.

The Liang Gie, *Kumpulan Pembahasan terhadap Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah Indonesia*, Yogyakarta: Karya Kencana, 1978.

Tobing Lumban G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Arifin, M., “Perlindungan Hukum terhadap Wajib Pajak dalam Pembayaran BPHTB,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 3, 2021.

D. Nugroho, “Kepastian Hukum dalam Perpajakan Daerah”, *Jurnal Hukum Pajak dan Bisnis*, Vol. 3 No. 2, 2020.

Dewi Ratnasari, “Pembagian Hak Bersama dan Permasalahan BPHTB dalam Praktik,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 1, 2021.

Fadhlullah, M., “Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2022.

Garrick Small, “The Dimensions of Human and Property,” *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol. 9 No. 3, 2003.

I Ketut Sudantra, “Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama”, *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2, 2020.

Indrawati, N., “Asas Legalitas dalam Pengenaan BPHTB,” *Jurnal Konstitusi dan Perpajakan*, Vol. 5 No. 2, 2022.

Jantje D. South, “Kewenangan Daerah Mengelola Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),” *Jurnal Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 1 No. 5, 2013.

- L. Widodo, “Makna Substansi dalam Perolehan Hak atas Tanah”, *Jurnal Hukum Realita*, Vol. 8 No. 2, 2021.
- , “Aspek Yuridis Peralihan Hak atas Tanah,” *Jurnal Notarius*, Vol. 8 No. 2, 2019.
- M. Fadhlullah, “Kontroversi Pengenaan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama”, *Jurnal Hukum Pajak Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2022.
- M. R. E. Prasetyo dan A. Yahanan, “Integrasi Validasi Berdasarkan Pemisahan dan Pembagian yang Akan Dialihkan kepada Sebagian Ahli Waris,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 12 No. 1, 2023.
- N. Indrawati, “Asas Legalitas dalam Pengenaan BPHTB”, *Jurnal Konstitusi dan Perpajakan*, Vol. 5 No. 2, 2022.
- Pan Mohamad Faiz, 2009. “Teori Keadilan John Rawls”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, Hal. 135.
- R. Santoso, “Problematika BPHTB dalam Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1, 2021.
- S. Arifianto, “Perbedaan Kebijakan Daerah dalam Pengenaan BPHTB,” *Jurnal Pemerintahan Daerah*, Vol. 6 No. 1, 2021.
- Sudantra, I Ketut, “Aspek Yuridis Akta Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Notarius*, Vol. 9 No. 2, 2020.
- T. Haris, “Kendala Pembayaran BPHTB dalam Pembagian Hak Bersama,” *Jurnal Administrasi Pertanahan*, Vol. 4 No. 3, 2023.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.03/2018 tentang Tata Cara Pemungutan dan Penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Putusan Mahkamah Konstitusi No. 117/PUU-XXI/2023.