

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENETAPAN DASAR
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI
KABUPATEN KLATEN**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Diajukan Oleh :
ERICK AUGUSTA IRAWAN
C.100.180.199

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2022

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Pengaji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Diajukan Oleh:

ERICK AUGUSTA IRAWAN

C100180199

Dosen Pembimbing,



(Dr. Shallman Al Farizi, S.E., S.H., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Pengaji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada
Hari : Senin
Tanggal : 18 April 2022

Dewan Pengaji:

1. Dr. Shallman Al Farizi, S.E., S.H., M.Kn ()
(Ketua Dewan Pengaji)
2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn ()
(Anggota I Dewan Pengaji)
3. Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H. ()
(Anggota II Dewan Pengaji)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Erick Augusta Irawan

NIM : C100180199

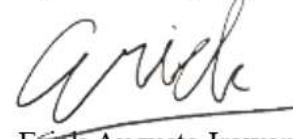
Alamat: Perum Kurung Indah No. 2, Kurung, Ceper, Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 18 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Erick Augusta Irawan

C100180199

MOTTO

“Mohonlah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan shalat. Sesungguhnya (shalat) itu benar-benar berat, kecuali bagi orang-orang yang khusyuk.”

(Al-Qur'an Surat Al-Baqarah/ 2 : 45)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(Al-Qur'an Surat Al-Baqarah/ 2 : 286)

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Apabila engkau telah selesai (dengan suatu kebaikan), teruslah bekerja keras (untuk kebaikan yang lain).”

(Al-Qur'an Surat Al-Insyirah/ 94 : 6-7)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan serta kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai :

1. Ibuku (Jumarsih) dan Ayahku (Lilik Warsito) tercinta, terimakasih telah merawat serta memberikan kasih saying yang tak terhingga, terimakasih selalu memberi dukungan serta semangat demi terselesaiannya penulisan Skripsi ini.
2. Adikku Rheno Augusta Aryasena yang ku sayangi.
3. Kepada almamaterku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberiku ruang dan tempat untuk menuntut ilmu.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur hanya kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, atas berkat limpahan rahmat dan karunia-Nya memungkinkan penyelesaiannya penulisan Skripsi ini dengan judul "**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENETAPAN DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KLATEN**". Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah kepada Nabi Muhammad Shalallahu 'Alaihi Wassalam, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu Penulis sangat mengharapkan masukan serta saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam penyelesaian skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Sofyan Anif, M.Si. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Dr. Shallman Al Farizi, S.E., S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing saya, terimakasih atas waktu, ilmu serta bimbingan yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis hingga akhir.
5. Seluruh pihak-pihak yang telah meluangkan waktunya sebagai narasumber untuk dimintai keterangan dalam penelitian skripsi ini.

6. Semua teman-teman yang telah memberikan semangat kepada saya selama ini dan telah menjadi teman, sahabat sekaligus keluarga selama masa perkuliahan dari awal hingga menuju titik akhir.

Akhir kata semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENETAPAN
DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN KLATEN**

Erick Augusta Irawan
C100180199
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
e-mail : erickaugusta10@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi fenomena bahwa pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB terjadi penyalahgunaan wewenang oleh aparat perpajakan yang mengakibatkan terjadinya ketidakadilan. Tujuan penelitian ini yaitu Untuk mengetahui pelaksanaan penetapan dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten serta untuk mengetahui hambatan pokok dalam pelaksanaan penetapan sebagai dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait, dan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat. Hasil penelitian ini adalah dalam pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kab. Klaten yang seharusnya dilaksanakan dengan self assessment menjadi official assessment, sehingga aparat telah melakukan penyalahgunaan wewenang. Kelemahan-kelebihannya adalah aparat perpajakan melakukan validasi sebagai kegiatan penelitian material dan mengabaikan pelaksanaan hukum acara penagihan pajak yang dapat membuka potensi terjadinya korupsi.

Kata kunci: validasi, BPHTB, jual beli

ABSTRACT

This research is motivated by the phenomenon that the implementation of the determination of the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of BPHTB occurs abuse of authority by the tax authorities which results in injustice. The purpose of this study is to determine the implementation of the basic determination of the imposition of duties on the acquisition of land and building rights (BPHTB) in the sale and purchase of land and buildings in Klaten Regency and to find out the main obstacles in the implementation of the determination as the basis for imposing duties on the acquisition of rights to land and buildings (BPHTB). in the sale and purchase of land and buildings in Klaten Regency. The approach method in this research is empirical juridical, juridical approach is used to analyze various related laws and regulations, and empirical approach is used to analyze law which is seen as patterned community behavior in people's lives. The results of this study are in the implementation of determining the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of BPHTB in Kab. Klaten, which should have been carried out with self-assessment, became an official assessment, so that the apparatus had abused their authority. The weaknesses are that the tax authorities carry out validation as a material research activity and ignore the implementation of the tax collection procedural law which can open up the potential for corruption.

Keywords: validation, BPHTB, sale and purchase

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah.....	13
C. Tinjauan Pustaka	13
D. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian.....	16
E. Kerangka Pemikiran.....	17
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika Skripsi.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Otonomi Daerah Kabupaten / Kota sebagai Otonomi Luas.....	29
B. Eksistensi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Keputusan Tata Usaha Negara	33
C. Hukum Pajak	40
D. Hukum Tanah Nasional.....	47
E. Pendaftaran Tanah.....	50
F. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional.....	52
G. Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli.....	56
H. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT	65
I. Pajak Dalam Islam	73

J. Teori Negara Hukum.....	77
K. Teori Penegakan Hukum.....	80
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	83
A. Pelaksanaan Penetapan Nilai Perolehan Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Klaten.....	83
B. Hambatan Pokok dalam Pelaksanaan Penetapan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Klaten	122
BAB IV PENUTUP	131
A. Kesimpulan	131
B. Saran.....	133
DAFTAR PUSTAKA	135