

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau di bawah tangan, yaitu dengan:¹

- a. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- b. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan;
- c. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Telah dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Ketentuan pasal tersebut

¹ Ediwarman, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h.7.

memberikan pemahaman bahwa proses jual-beli tanah ini berbeda dengan proses jual-beli pada umumnya, proses jual-beli tanah harus dilakukan oleh PPAT. Jual beli tanah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memiliki arti tindakan hukum berupa penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah harga kepada penjual yang memiliki sifat, yaitu:²

1. Terang, memiliki pengertian bahwa jual-beli dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda jual-beli tanah tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dalam perkembangannya sifat terang ini jual-beli tanah yang sudah bersertipikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
2. Tunai, memiliki pengertian adanya pembayaran sejumlah uang sebagai pembayaran harga oleh pembeli tanah kepada penjual tanah.
3. Riil, memiliki pengertian adanya kehendak pembeli dan penjual untuk melakukan jual-beli tanah diikuti oleh pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual.

Adapun syarat sahnya peralihan hak atas tanah meliputi dua aspek yaitu:³

1. Syarat Materiil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:
 - 1) Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, tertuang dalam Pasal 20 UUPA. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.
 - 2) Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, h.18.

³*Ibid.*, h.77.

Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁴

- 3) Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.
2. Syarat Formil Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan Akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan Akta PPAT, hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam peraturan tersebut menyebutkan yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihak hak yang bersangkutan.⁵

Kewajiban bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah adalah membayar

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Selanjutnya disebut BPHTB), BPHTB sebelumnya diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia,

⁴ Efendi Perangin, *Op.Cit.*, h. 2.

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-8, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, h. 78.

yaitu dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kewenangan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Selanjutnya disebut Undang-Undang Pajak Dan Retribusi Daerah) menyebutkan bahwa:

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Berlakunya Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Selanjutnya disebut (Undang-Undang Cipta Kerja), tidak terjadi perubahan mendasar tentang objek yang dapat dikenai pajak dan retribusi daerah, demi terciptanya pembangunan nasional yang menyeluruh maka pengenaan pajak dan retribusi daerah dikembalikan kepada daerah masing-masing berdasarkan peraturan daerahnya, hal demikian diatur dalam Pasal 156A Undang-Undang Cipta Kerja:

- (1) Dalam rangka pelaksanaan kebijakan fiskal nasional dan untuk mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi serta untuk mendorong pertumbuhan industri dan/atau usaha yang berdaya saing tinggi serta memberikan perlindungan dan pengaturan yang berkeadilan, Pemerintah sesuai dengan program prioritas nasional dapat melakukan penyesuaian terhadap kebijakan Pajak dan Retribusi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kebijakan fiskal nasional yang berkaitan dengan Pajak dan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Dapat mengubah tarif Pajak dan tarif Retribusi dengan penetapan tarif Pajak dan tarif Retribusi yang berlaku secara nasional; dan
 - b. Pengawasan dan evaluasi terhadap Peraturan Daerah mengenai Pajak dan Retribusi yang menghambat ekosistem investasi dan kemudahan dalam berusaha.
- (3) Penetapan tarif Pajak yang berlaku secara nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup tarif atas jenis Pajak Provinsi dan jenis Pajak Kabupaten Kota yang diatur dalam Pasal 2.
- (4) Penetapan tarif Retribusi yang berlaku secara nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup objek Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penetapan tarif Pajak dan tarif Retribusi yang berlaku secara nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang merupakan pendapatan negara yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang berlangsung dapat ditunjuk untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum terkait dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.⁶ Pajak merupakan salah satu sumber keuangan negara yang harus dikelola untuk kepentingan seluruh masyarakat Indonesia dan subjek yang dapat dikenakan pajak disebut sebagai wajib pajak yang merupakan orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk dalam pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu. Wajib Pribadi adalah setiap orang pribadi yang memiliki penghasilan diatas pendapatan tidak kena pajak.⁷ Pembebanan pajak oleh pemerintah yang berbentuk pemungutan pajak terhadap wajib pajak, pada hakikatnya merupakan perwujudan dari pengabdian kewajiban dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional.⁸

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang utama, pajak merupakan iuran yang memaksa yang diambil dari rakyat yang berguna untuk perputaran kebutuhan negara seperti pemenuhan sektor-sektor umum yang

⁶ PJ. A. Adriani, *Pajak dan Pembangunan*, UI-Press, Jakarta, 2014, h. 5.

⁷ Abdul Rahman, *Panduan Pelaksanaan Administrasi Pajak: Untuk Karyawan, Pelaku Bisnis Dan Perusahaan*, Nuansa, Bandung, 2010, h. 32.

⁸ Mohammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta, 2008, h. 43.

digunakan sepenuhnya untuk kepentingan rakyat. Adapun pajak memiliki fungsi yaitu:⁹

1. Fungsi *budgetair*, pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (*regulerend*), pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contohnya:
 - a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
 - b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
 - c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Pajak yang merupakan salah satu sumber keuangan negara, harus dikelola dengan baik. Pajak yang dipungut paksa pada subjek pajak digunakan untuk biaya belanja negara. Biaya belanja negara yang bersumber dari pajak tersebut salah satunya digunakan untuk menunjang sarana dan prasarana masyarakat.

Pemungutan pajak sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam pasal 23A Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) “Pajak dan pemungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Pemungutan pajak bukan suatu yang mudah, selain peran serta aktif pegawai pajak, kesadaran masyarakat juga dituntut untuk membayar pajak. Pada umumnya masyarakat (Wajib Pajak) cenderung untuk menghindarkan diri dari pembayaran pajak. Kecenderungan ini terjadi karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap

⁹ Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, edisi revisi tahun 2009, h. 9.

peraturan perpajakan. Secara umum kepatuhan wajib pajak dibagi menjadi dua yaitu:¹⁰

1. Kepatuhan Formal adalah keadaan bagi wajib pajak secara formal berdasarkan Undang-Undang yang merupakan wajib pajak.
2. Kepatuhan material adalah keadaan substansif bagi seseorang yang menyatakan dirinya adalah wajib pajak.

Pengaturan tentang besaran dari BPHTB diatur dalam Pasal 88 Undang

Undang Pajak Dan Retribusi Daerah, sebagaimana disebutkan:

- (1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Penentuan tentang BPHTB dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melihat zona nilai tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta zona nilai tanah dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan. Penetapan besaran pemungutan BPHTB harus selaras dengan aturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021

¹⁰ Abdul Rahman, *Panduan Pelaksanaan Administrasi Pajak: Untuk Karyawan, Pelaku Bisnis Dan Perusahaan*, Nuansa, Bandung, 2010, h. 32.

Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha Dan Layanan Daerah:

- (1) Pemerintah Pusat sesuai dengan program prioritas nasional dapat melakukan penyesuaian tarif pajak dan/atau Retribusi yang telah ditetapkan dalam Perda mengenai Pajak dan/atau Retribusi.
- (2) Program prioritas nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa proyek strategis nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyesuaian tarif Pajak dan/atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Presiden.
- (4) Peraturan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit mengatur:
 - a. proyek strategis nasional yang mendapat fasilitas penyesuaian tarif;
 - b. jenis Pajak dan/atau Retribusi yang akan disesuaikan;
 - c. besaran penyesuaian tarif, mulai berlakunya penyesuaian tarif, jangka waktu penyesuaian tarif; dan
 - d. daerah yang melakukan penyesuaian tarif.
- (5) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pemungutan Pajak dan/atau Retribusi mengikuti besaran tarif yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Dalam hal jangka waktu penyesuaian tarif pajak dan/atau Retribusi yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir, tarif yang ditetapkan dalam Perda mengenai Pajak dan/atau Retribusi dapat diberlakukan kembali.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Objek Pajak (Selanjutnya disebut NOP) diyang tertera pada Pajak Bumi Bangunan (selanjutnya disebut PBB). Pengenaan BPHTB dapat dilihat dari NOPnya, setelah itu Badan Pendapatan Daerah dapat mengenakan BPHTB dengan dasar ZNT. Harga jual yang dilakukan oleh kedua pihak (penjual dan pembeli) yang tertuang dalam kuitansi tidak digunakan dalam penghitungan BPHTB tetapi harga kuitansi tersebut digunakan dalam penghitungan Pajak Penghasilan (PPh Final). Terjadi ketidaksamaan dalam dasar pengenaan BPHTB dan PPh sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi penjual maupun pembeli. Penghitungan BPHTB tidak terpengaruh oleh nilai jual-beli pada aslinya yang tertera pada kuitansi, tetapi

dalam penghitungan PPh final dasar utama dalam kuitansi dikalikan 2,5 %. BPHTB dihitung dengan cara dasar ZNT yang ditetapkan pemerintah daerah dikurangi nilai jual objek pajak tidak kena pajak yang setiap daerah berbeda kemudian dikalikan 5%. Tidak ada persamaan terhadap dasar pengenaan BPHTB dan PPh Final antara penjual dan pembeli dan pengenaan ZNT mempengaruhi besaran PPh, sehingga dari sini dapat dilakukan pengenaan pajak yang dapat dilakukan permainan oleh pihak PPAT.

BPHTB yang dikenakan kepada seseorang yang memperoleh hak atas tanah ditentukan dengan peraturan daerah, hal tersebut berkaitan dengan zonasi nilai tanah. Besaran BPHTB yang dikenakan tidak boleh melanggar asas-asas umum dalam perpajakan, perpajakan mengenal adanya asas keadilan dan persamaan dalam perpajakan. Pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja hitungan BPHTB dikembalikan kepada daerah masing-masing sesuai dengan nilai zonasi tanah.

1.2. Rumusan Masalah

1. *Ratio Legis* Undang-Undang Cipta Kerja dalam pemungutan BPHTB oleh daerah berdasarkan nilai zonasi tanah.
2. Kewenangan dalam penentuan nilai zonasi tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha Dan Layanan Daerah.

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis *ratio legis* nilai zonasi tanah pada BPHTB yang diatur oleh pemerintah daerah setelah berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.
- b. Untuk menganalisis kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan nilai zonasi tanah dalam BPHTB.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat berkontribusi dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dibidang ilmu hukum pajak yang dengan peralihan hak atas tanah. Khususnya terkait dengan zonasi nilai tanah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai upaya percepatan pembangunan pasca Undang Undang Cipta Kerja, yang dibebankan kepada masyarakat, agar mencerminkan nilai-nilai persamaan dan kepastian hukum masyarakat Indonesia.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memperluas wawasan bagi praktisi agar dapat menerapkan aturan hukum yang ada dimasyarakat dengan benar sehingga dapat menciptakan persaamaan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak baik pihak penjual maupun pembeli objek hak atas tanah, dan penetapan BPHTB berdasarkan zonasi nilai tanah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif, artinya penelitian terhadap suatu masalah yang akan dilihat dari aspek hukumnya yaitu dengan cara meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang ada.¹¹ Penelitian hukum ini difokuskan pada penentuan nilai BPHTB berdasarkan zonasi nilai tanah yang ditetapkan pemerintah.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

- a. Metode pendekatan *statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan. *Statute approach* adalah suatu *legal research* yang menempatkan pendekatan peraturan perundang-undangan sebagai salah satu pendekatan. Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* lahirnya undang-undang tersebut. Sehingga dapat ditemukan suatu aturan yang relevan untuk memecahkan suatu masalah.¹² Dalam hal ini adalah masalah tentang hukum perpajakan di Indonesia.
- b. Metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan agar

¹¹ C.F.G. Hartono Sunaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 2006, h. 140.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cet. VII, Kencana, Jakarta, 2005, h. 93-94.

dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang sedang dihadapi.¹³ Pendekatan *conceptual approach* menghubungkan konsep yang telah ada dengan isu hukum yang terjadi.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁴ Berdasarkan definisi di atas, dalam penelitian ini bahan hukum yang menjadi acuan adalah sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer, terdiri atas :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembar Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988);
 - 3) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

¹³*Ibid.*, h. 95.

¹⁴*Ibid.*, h. 181.

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049;
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6389).
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/Pmk. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
- 8) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Klasifikasi Dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2015 Di Kota Surabaya menyatakan bahwa klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak.

- 9) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan.
- 10) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).
- 11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672).
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha Dan Layanan Daerah (Lembar Negara Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6622).

- b. Bahan hukum sekunder, dalam penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, tesis, jurnal dan beberapa artikel terkait dengan perpajakan.

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini diawali dengan menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, asas-

asas, teori-teori, konsep-konsep serta doktrin-doktrin yang berkaitan dengan hukum pajak khususnya pengenaan BPHTB berdasarkan zonasi nilai tanah yang diterapkan pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah diidentifikasi dan diinventarisir dilakukan pengkajian dengan metode interpretasi atau penafsiran. Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatika dan sistematika sistematis. Interpretasi gramatikal untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dijelaskan menurut bahasa umum sehari-hari.¹⁵ Sedangkan interpretasi sistematis adalah menafsirkan Peraturan Perundang-Undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau Undang-Undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.¹⁶

1.5.6 Prosedur Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini terkait dengan bahan hukum yang digunakan adalah dengan menggunakan teknik tertulis atau biasa disebut sebagai Penelitian Pustaka. Setelah diperoleh bahan-bahan hukum tersebut diseleksi, diuraikan dan dianalisa yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian berdasarkan pada bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan diklarifikasi dan rumusan yang disusun secara sistematis sesuai dengan yang dibutuhkan untuk membahas pokok-pokok permasalahannya.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h.57.

¹⁶ *Ibid.*, h. 58

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah menurut ketentuan dalam tata cara penulisan yang terdapat di dalam Buku Panduan Pendidikan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dimana penulisan tesis dilakukan dengan pembagian bab yang terdiri dari 4 (empat) bab.

Bab Pertama berupa Pendahuluan yang membahas mengenai antara lain latar belakang dan rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini. Selain itu terdapat penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian untuk menyusun tesis ini. Dalam bab ini terdapat pertanggungjawaban sistematika agar penulisan tesis ini tersusun secara sistematis.

Bab Kedua merupakan bab pembahasan dari rumusan masalah yang pertama yaitu ratio legis dilakukan pemungutan BPHTB oleh daerah berdasarkan nilai zonasi tanah setelah berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. Bab ini akan memaparkan tentang pentingnya dilakukan penilaian terhadap zonasi nilai tanah yang dibebankan kepada masyarakat dengan mencerminkan nilai-nilai persamaan pasca keluarnya Undang-Undang Cipta Kerja, demi percepatan pembangunan nasional.

Bab Ketiga merupakan bab pembahasan dari rumusan masalah yang kedua yang akan membahas Kewenangan dalam penentuan nilai zonasi tanah berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 2021. Bab ini akan memaparkan tentang peranan pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dalam penetapan zonasi nilai tanah khususnya untuk menetapkan BPHTB.

Bab Keempat sebagai Penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi tentang inti sari pembahasan yang didapat penulis pada bab kedua dan ketiga yang merupakan jawaban dari isu hukum yang dikemukakan pada bab pertama. Atas dasar kesimpulan tersebut maka penulis dapat memberikan saran terhadap topik yang telah diangkat dalam penulisan tesis ini.