

**PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
BERDASARAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG HUBUNGAN
KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN PEMERINTAHAN
DAERAH DIKAITKAN DENGAN KETENTUAN KITAB UNDANG-
UNDANG HUKUM PERDATA**

***"THE IMPOSITION OF DUTY ON THE ACQUISITION OF LAND AND
BUILDING RIGHTS (BPHTB) ON THE SALE AND PURCHASE BINDING
AGREEMENT (PPJB) BASED ON THE PROVISIONS OF THE LAW OF
THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 1 OF 2022 CONCERNING
FINANCIAL RELATIONS BETWEEN THE CENTRAL GOVERNMENT
AND REGIONAL GOVERNMENTS IN CONNECTION WITH THE
PROVISIONS OF THE CIVIL CODE"***

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis lengkap
Guna meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister
Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan**

Oleh

**Nama : Mumtaz Mustaqim Billah
NIM : 228100028**

Di Bawah bimbingan:

- 1. Dr. Nanda Anisa Lubis, S.H., M.Kn.**
- 2. Dewy Nelly Yanthy, S.H., Sp.1.**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2025**

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	ii
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI DAN DIREKTUR	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	Error! Bookmark not defined.
RINGKESAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	iv
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Identifikasi Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Kegunaan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
E. Kerangka Pemikiran	Error! Bookmark not defined.
F. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Spesifikasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
2. Metode Pendekatan	Error! Bookmark not defined.
3. Tahap Penelitian	Error! Bookmark not defined.

4. Teknik Pengumpulan Data.....**Error! Bookmark not defined.**
5. Alat Pengumpulan Data**Error! Bookmark not defined.**
6. Analisis Data.....**Error! Bookmark not defined.**
7. Lokasi Penelitian.....**Error! Bookmark not defined.**

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH,
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB),
TEORI PERJANJIAN DAN TEORI KEPASTIAN HUKUM****Error! Bookmark not defined.**

- A. Perolehan Hak Atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**
 1. Perolehan Hak atas Tanah.....**Error! Bookmark not defined.**
 2. Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia . **Error! Bookmark not defined.**
 3. Peralihan Hak Atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**
 4. Akta Jual Beli (AJB).....**Error! Bookmark not defined.**
- B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**Error! Bookmark not defined.**
 1. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
Error! Bookmark not defined.
 2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
Error! Bookmark not defined.
 3. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) **Error! Bookmark not defined.**
- C. Teori Perjanjian**Error! Bookmark not defined.**
 1. Pengertian Perjanjian**Error! Bookmark not defined.**
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ...**Error! Bookmark not defined.**
- D. Teori Kepastian Hukum.....**Error! Bookmark not defined.**
 1. Pengertian Kepastian Hukum**Error! Bookmark not defined.**
 2. Tujuan Kepastian Hukum**Error! Bookmark not defined.**

BAB III BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB)**Error! Bookmark not defined.**

- A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**Error! Bookmark not defined.**
- B. Pelaksanaan Pembayaran BPHTB Terhadap PPJB Berdasarkan Ketentuan
Pada KUHPerdara Mengenai Perolehan Hak Atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**

BAB IV ANALISIS YURIDIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**Error! Bookmark not defined.**

- A. Kedudukan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan
Peralihan Hak Atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**
- B. Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)
Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dilihat Dari Perolehan
Hak Atas Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**Error! Bookmark not d**

BAB V SIMPULAN DAN SARAN**Error! Bookmark not defined.**

- A. Simpulan.....**Error! Bookmark not defined.**
- B. Saran**Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA1

RINGKESAN

"PANGÉNAAN PAJEG PANGHASILAN HAK TANAH JEUNG WANGUNAN (BPHTB) KANA PERJANGJIAN PANGIKÉT ICAL GALEUH (PPJB) DUMASAR KANA KATANGTUAN UNDANG-UNDANG RÉPUBLIK INDONÉSIA NOMÉR 1 TAUN 2022 NGEUNAAN HUBUNGAN KAUANGAN ANTARA PAMARÉNTAH PUSAT JEUNG PAMARÉNTAHAN DAÉRAH, NU DIKAITKEUN JEUNG KATANGTUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA."

Diserat ku

Mumtaz Mustaqim Billah

NIM: 228100028

Program Studi Magister Kenotariatan

Dina kaayaan tinangtu, transaksi jual beuli taneuh atawa taneuh jeung wangunan kadang diawalan ku nyusun hiji perjangjian munggaran atawa pangiket anu disebut Perjangjian Pangiket Jual Beuli (PPJB). PPJB mangrupikeun perjangjian bantosan nu miboga fungsi mangrupi perjangjian munggaran kalayan bentukna henteu diwatesan ku aturan husus sarta diatur dumasar kana kabébasan.

Tujuan panalungtikan ieu nyaéta pikeun manggihan sarta ngulik kadudukan hukumna PPJB dina kaitannana jeung pangalihan hak taneuh, ogé nalungtik ngeunaan pajeg Bea Perolehan Hak Taneuh jeung Wangunan (BPHTB) kana PPJB anu kapernah dina Undang-Undang Républik Indonésia Nomor 1 Taun 2022 ditilik tina Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Méthode panalungtikan anu dipaké dina tulisan ieu nyaéta méthode yuridis normatif, nyaéta pendekatan anu usaha nyarimbagkeun katangtuan-katangtuan hukum anu lumaku dina widang panyalindungan légal.

Hasil panalungtikan ieu museur kana PPJB anu hakekatna ngan ukur parsatujuan munggaran anu sifatna obligatoir sarta henteu boga kakawasaan minangka pangalihan hak tanah lantaran henteu ngahasilkeun hak mibanda ogé henteu tiasa dijadikeun dasar pikeun pandaptaran pangalihan hak di Kantor Pertanahan. Sacara hukum, pangalihan hak taneuh lantaran jual beuli kara sah lamun dijieun make Akta Jual Beuli (AJB) ku PPAT sarta didaptarkeun luyu jeung katangtuan UUPA, PP 24/1997, Permen ATR/BPN 1/2021, jeung KUHPERDATA. Pajeg BPHTB dina waktu panandatanganan PPJB sakumaha diatur dina Pasal 49 hurup a Undang-Undang Républik Indonésia Nomor 1 Taun 2022 ngeunaan Hubungan Kauangan Antara Pamaréntah Pusat jeung Pamaréntah Daérah (UU HKPD) henteu boga landasan yuridis anu kuat sabab dina tahapan éta tacan lumangsung palimpahan hak taneuh sakumaha anu dimaksud dina Pasal 1 angka 37 jeung 38 UU HKPD.

Kecap Konci: *Persatujuan Pangiketan Jual Beuli (PPJB), BPHTB (Bea Palimpahan Hak Taneuh jeung Wangunan), UU HKPD 2022.*

ABSTRAK

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) BERDASARAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG HUBUNGAN KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN PEMERINTAHAN DAERAH DIKAITKAN DENGAN KETENTUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Oleh:

Mumtaz Mustaqim Billah

NIM: 228100028

Program Studi Magister Kenotariatan

Pada kondisi tertentu jual beli atas tanah atau tanah berikut bangunan, terkadang didahului dengan membuat perjanjian pendahuluan/ pengikatan yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan hukum atas PPJB berkaitan peralihan hak atas tanah, dan mengkaji pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap PPJB yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 ditinjau berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif yaitu pendekatan yang berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum.

Hasil dari penelitian ini berfokus pada PPJB yang hakikatnya hanyalah perjanjian pendahuluan yang bersifat *obligatoir* dan tidak memiliki kekuatan sebagai peralihan hak atas tanah karena tidak menimbulkan hak kebendaan serta tidak dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Secara hukum, peralihan hak atas tanah karena jual beli, baru sah apabila dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT dan didaftarkan sesuai ketentuan UUPA, PP 24/1997, Permen ATR/BPN 1/2021, dan KUHPdata. Pengenaan BPHTB pada saat penandatanganan PPJB sebagaimana ditentukan Pasal 49 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD) tidak memiliki landasan yuridis yang kuat karena pada tahap tersebut belum terjadi perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 37 dan 38 UU HKPD.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), UU HKPD.*

ABSTRACT

"THE IMPOSITION OF DUTY ON THE ACQUISITION OF LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB) ON THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) BASED ON THE PROVISIONS OF THE LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 1 OF 2022 CONCERNING FINANCIAL RELATIONS BETWEEN THE CENTRAL GOVERNMENT AND REGIONAL GOVERNMENTS IN CONNECTION WITH THE PROVISIONS OF THE CIVIL CODE"

By:

Mumtaz Mustaqim Billah

NIM: 228100028

Magister of Notary

Under certain circumstances, the sale and purchase of land or land along with buildings is sometimes preceded by the drafting of a preliminary agreement, known as a Sale and Purchase Binding Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB*). PPJB is an auxiliary agreement that functions as a preliminary contract and its form is not bound to a specific legal format.

The objective of this research is to identify and examine the legal standing of PPJB in relation to the transfer of land rights, as well as to analyze the imposition of the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB*) on PPJB as stipulated in Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022, reviewed under the provisions of the Indonesian Civil Code. The research method employed in this study is a normative juridical method, namely an approach that seeks to synchronize applicable legal provisions in the context of legal protection.

The findings of this research focus on the premise that PPJB is essentially a preliminary agreement with an obligatory nature and does not possess legal force as an instrument for the transfer of land rights, as it does not give rise to property rights and cannot serve as the basis for registration/transfer of rights at the Land Office. Legally, the transfer of land rights due to sale and purchase becomes valid only when it is executed in a Sale and Purchase Deed (*Akta Jual Beli/AJB*) by a Land Deed Official (PPAT) and registered in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation No. 24 of 1997, Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 1 of 2021, and the Indonesian Civil Code. The imposition of BPHTB at the time of signing PPJB as determined in Article 49 letter a of Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 concerning Fiscal Relations Between the Central Government and Regional Governments (UU HKPD) does not have strong juridical grounds, as at that stage no acquisition of land rights has occurred as referred to in Article 1 points 37 and 38 of the same law.

Keywords: Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB), Duty on the Acquisition of Rights over Land and Buildings (BPHTB), UU HKPD 2022.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

_____, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014.

Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Badudu Zein, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Burhan Asofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001.

Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law*, Springer, Singapore, 2009.

Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005.

Gustav Radbruch, *Gesetzliches Unrecht und übergesetzliches Recht*, dalam *The Legal Philosophies of Lask*, Radbruch, and Dabin, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Cambridge: Harvard University Press, 1950.

H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2019.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kesatu, cet. ke-4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

- Ikhsan dalam Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Pranadamedia Group, Jakarta, 2018.
- Iswawan Indra, *Memahami Reformasi Perpajakan*, PT. Gramedia, Jakarta, 2001.
- Jan Michiel Otto, “*Real Legal Certainty in Developing Countries*”, in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012.
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010.
- John Locke, *Second Treatise of Government*, (terjemahan dan rujukan dalam teori hak milik), 1690.
- Khudzaifah Dimyati, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2015.
- Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2005.
- Kusumadi Poerbowinoto, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1967.
- M Nasrullah Yusuf, *Strategi membangun nilai jasa dan kepercayaan pelanggan*, Deepublish, Jakarta, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Firdaus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Mark Fenwick dan Stefan Wrba, (ed.), *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.

- R Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1999.
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasal, Jakarta, 2002.
- Rachmadi Usman, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ronnt Kontur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, PPM, Jakarta, 2007.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- _____, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Cetakan Ke-5, Sinar Gafika, Jakarta, 2008.
- Setiawan, R, *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, Graha Ilmu, Bandung, 2012.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Soeijono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1982.
- _____, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.XXXIII, Intermasa, Jakarta, 2011.
- _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2004.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- _____, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta, 1986.
- Supramono dan Damayanti, *Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- _____, *hukum kontrak*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012,
- Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Penerbit Universitas, Jakarta, 1966.
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2013.
- _____, *Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- Wantu, Fence M. *Penegakan Hukum Progresif: Dimensi Kepastian, Kemanfaatan, dan Keadilan Hukum*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2014.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011.
- Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2*, Kencana, Jakarta, 2024.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014.

Zeani Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

B. Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai dasar konstitusional.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016, tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten/Kota Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengatur: Besaran NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak), Prosedur pengajuan keringanan atau pengurangan BPHTB, Tata cara pembayaran, pelaporan, dan sanksi administrative.

Peraturan Walikota/ Bupati (PERWALI / PERBUP) Peraturan pelaksana teknis dari Perda, mencakup: Petunjuk teknis penghitungan, Mekanisme pembayaran, Pengisian SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah), Penilaian NJOP/NPOP, Penyelesaian keberatan dan sengketa BPHTB.

C. Jurnal:

Ana Fauzia, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia, “The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law”, *Progressive Law Review* 3, No. 1, 2021.

Baiq Riska Anggi Safitri, Arba, dan Diangsa Wagian, “Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse,” *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, No. 1, 2024.

Farida Kholismu, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual”, *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3, 2021.

- Fathul Hamdani et al., “Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat”, *Primagraha Law Review* 1, No. 2, 2023.
- Gunawan W., & Samsuto, “Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa”, *Jurnal Riset Ilmiah*, 1(4), 2024.
- Halim, A., “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam *Pre Project Selling*”, *Justice Voice*, Vo. 1, No. 2, 2022.
- Heather Leawoods, “Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher”, *Wash. UJL & Pol'y* 2, 2000.
- Herlien Budiono, “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”, *Majalah Renvoi*, 2004.
- Imam, M., Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Tinjauan dari Aspek Hukum Perdata), *Jurnal Pajak Indonesia*, Vo. 2, No. 2, 2018.
- Isma Faradila, Istislam, Arini Jauharoh, “Ratio Legis of the Deed of Sale and Purchase Agreement as an Object of Land and Building Acquisition Duty”, *International Journal Of Humanities Education And Social Sciences (IJHESS)*, 2024.
- James R. Maxeiner, “Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law”, *Houston Journal of International Law* 31, No. 1, 2008.
- Jan Michiel Otto, “Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto”, *Hague Journal of Rule of Law* 1, No. 1, 2009.
- Nadia GW., I PT. GD., & Luh PS., “Penaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 2021.
- Naflah Faadiyah, Muhammad Syaifuddin & Agus Trisaka, “Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2024.

Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 3 2022.

Rini Irianti S., “Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)”, *Aktualita*, 1(1), 2018.

Robert Alexy, “Legal Certainty and Correctness”, *Ratio Juris* 28, no. 4, 2015.

Ronal R., & Amin P., “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System”, *Jurnal Akta*, 4(4), 2017, hlm 567-574.

Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”, *Jurnal Rectum* 3, No. 2, 2021.

Siti H., & Muhamad Fakhurrahman A., “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, *Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(2), 2021.

Sulistyowati Sulistyowati, Devarita Devarita, Dewi Nadya Maharani, “Regulations of Buyer's Tax Imposition before Transfer of Land Rights”, *Jurnal AKTA*, Vol. 10 No. 4, 2023.

Torben Spaak, “Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch”, *Law and Philosophy* 28, No. 3, 2009.

Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, “Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System”, *Land Use policy* 27, No. 3, 2010.

Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi

Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang”, *Student Scientific Creativity Journal* 1, No. 5, 2023.

Wantu, Fence M. “Relevansi Pemikiran Hukum Progresif Satjipto Rahardjo dalam Penegakan Hukum di Indonesia”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18, No. 1, 2011.

D. Sumber lainnya:

DPR RI, *Keterangan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dalam Perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah terhadap UUD 1945*, Nomor Perkara 71/PUU-XX/2022, disampaikan dalam persidangan Mahkamah Konstitusi.

Habib Adji, *Keterangan Saksi Ahli dalam Perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah terhadap UUD 1945*, Nomor Perkara 71/PUU-XX/2022, disampaikan dalam persidangan Mahkamah Konstitusi, hlm. 76.

Habib Adji, *Keterangan Saksi Ahli dalam Perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah terhadap UUD 1945*, Nomor Perkara 71/PUU-XX/2022, disampaikan dalam persidangan Mahkamah Konstitusi, hlm. 72.

Hasil wawancara dengan Bapak ES, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT sekaligus Ketua Pengurusan Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Garut, yang berkantor di Jl. Proklamasi No.153, Desa Jayaraga, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut, pada tanggal 10 Januari 2025, Pukul 17.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Bapak MR, S.SiT., M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, pada tanggal 10 Januari 2025, Pukul 17.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Ibu FAI, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Bandung, pada tanggal 10 Januari 2025, Pukul 12.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Ibu IRD, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT sekaligus Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Garut, yang berkantor di Kabupaten Garut, pada tanggal 6 Mei 2025, Pukul 11.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pendataan, Ibu RM, S.IP., M.Si., di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut, yang menyampaikan bahwa pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Garut dilakukan sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) pada tanggal 17 deember 2024, Pukul 13.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak AS, S.H., M.Kn., yang berkantor di The Royal Harmony @Kopo Blok AM 1 A-B, Cigondewah, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, pada tanggal 12 Agustus 2025, Pukul 12.00 WIB.diakses pada Rabu, 20 Maret 2024, pukul 14.03 WIB.

Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak BP, S.H., M.Kn., yang berkantor di Jl. Pasundan No. 58B, Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, pada tanggal 6 Mei 2025, Pukul 11.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Ibu YTS, S.H., M.Kn., yang berkantor di Jl. Anggadireja No.98, Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, pada tanggal 10 Januari 2025, Pukul 16.00 WIB.

Irma Devita Purnamasari, “Kontroversi BPHTB Terutang pada Saat PJB Ditandatangani,” *irmadevita.com*, diakses 2 Juni 2025,

<https://irmadevita.com/kontroversi-bphtb-terutang-pada-saat-pjb-ditandatangani/>

Universitas Islam Indonesesia, *Fungsi Pajak Menurut Pasal 23A UUD NRI 1945*,
<https://www.uui.ac.id/fungsi-pajak-menurut-pasal-23a-uud-nri-1945/>