

**KEPASTIAN HUKUM DALAM KEBIJAKAN PENETAPAN NILAI
TRANSAKSI SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN
KARANGANYAR**

***LEGAL CERTAINTY IN THE POLICY OF DETERMINING TRANSACTION
VALUE AS THE BASIS FOR IMPOSING LAND AND BUILDING
RIGHTS ACQUISITION TAX (BPHTB) IN KARANGANYAR REGENCY***

Aufa Rida Fortuna

Universitas Sebelas Maret

Korespondensi Penulis : aufaridaf@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Nama Dibalik. *Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Karanganyar*.
Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli adalah menggunakan nilai transaksi. Pemungutan BPHTB di Kabupaten Karanganyar berlandaskan pada Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB. Namun, mekanisme penetapan nilai transaksi tersebut belum secara konkret diatur dalam peraturan perundang-undangan atau KTUN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis asas kepastian hukum dalam kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar dan implikasi hukum apa saja yang akan timbul dalam kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar yang bertentangan dengan asas kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, bersifat perspektif dengan menggunakan bahan hukum primer maupun sekunder yang dianalisis dengan metode penalaran logika deduktif. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan. Untuk penunjang bahan hukum, dilakukan wawancara dengan pihak Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar dan PPAT.

Kata Kunci: BPHTB, Nilai Transaksi, KTUN

ABSTRACT

Law of The Republic Indonesia concerning Local Taxes and Retribution mentioned that Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) basis over the transaction is using the transaction value. The BPHTB collection in Karanganyar regency is based on The Local Regulation Number 14 the Year 2010 concerning BPHTB. However, the mechanism of determining the transaction

Aufa Rida Fortuna

Asas Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi sebagai Dasar Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

value has not been concretely regulated in the Rule of Laws or KTUN. This research aims to analyze the legal certainty in determination policy of transaction value as the BPHTB basis in Karanganyar regency and what kind of legal implications will arise in the determination policy of transaction value as BPHTB basis in Karanganyar region, which is contrary to the legal certainty. The method of normative legal research, with the typical characteristics of perspective by using primary and secondary legal materials which analyzed by deductive logic reasoning method is being used to conduct this research. The legal material collection technique used is literature study and in-depth interviews that being done with the Local Government Finance Office and Land Deed Official (PPAT).

Keywords: BPHTB, Transaction Value, KTUN

A. PENDAHULUAN

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah BPHTB. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan bahwa:

“Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak“, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara, hal ini merupakan pernyataan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan secara Self Assessment, yaitu di mana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang Termaktub dalam Pasal 10 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) meliputi berbagai asas, antara lain yaitu asas kepastian hukum, kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, kepentingan umum, dan pelayanan yang baik.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mana telah disahkan pada tanggal 15 September 2009,

salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Mengenai pemungutan BPHTB, maka setiap Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu harus menetapkan Perda tentang BPHTB. Perda inilah yang menjadi dasar hukum dalam mengatur kebijakan BPHTB menyatakan setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan.

Segala benda yang bukan merupakan benda terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum, dapat menjadi objek jual beli. Maka, tanah merupakan salah satu objek perjanjian jual beli. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 Ayat (4) memberikan pengertian mengenai tanah yang menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, pajak yang perlu dibayarkan oleh pihak penjual adalah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang kemudian disebut menjadi UU BPHTB, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak pusat, namun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian disebut UU PDRD, BPHTB kemudian menjadi pajak daerah.

Karena menyangkut kekayaan, hak, dan kewajiban rakyat daerah maka pemerintah daerah membuat Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dalam rangka melaksanakan kewenangannya untuk memungut BPHTB menjadi pajak daerah. Sistem desentralisasi memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan daerah yang masing-masing mempunyai kewenangan untuk melakukan pemungutan pajak, maka terjadilah pelimpahan pajak pusat menjadi daerah, seperti halnya pemungutan BPHTB tersebut. Pelimpahan kewenangan pemungutan BPHTB ke pajak daerah ini dalam praktiknya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena sesuai dengan UU BPHTB maupun UU PDRD, dasar pengenaan BPHTB adalah menggunakan nilai transaksi yang mana belum memiliki mekanisme perhitungan yang jelas.

Nilai yang merupakan hasil kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli adalah yang disebut dengan nilai transaksi. Karena hasil dari kebijakan mengenai penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB ini terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB) dan Surat Hasil Penelitian SSPD BPHTB, maka kebijakan tersebut merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Ketika membuat keputusan (*beschikking*), badan atau pejabat tata usaha negara harus memperhatikan syarat-syarat sah nya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila syarat-syarat sah nya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak diperhatikan, maka dapat berimplikasi pada tidak sah nya Tindakan pemerintah. Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB ini sering melahirkan ketidakpastian hukum. Nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak valid oleh petugas pajak, namun tidak menutup kemungkinan pula nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak sesuai dengan kenyataan di lapangan. Tidak adanya keputusan tertulis mengenai dasar pengenaan atau *benchmark* yang digunakan untuk menetapkan nilai transaksi inilah yang menimbulkan permasalahan hukum. Tercapainya kata sepakat di antara para pihak yang terkait transaksi seharusnya adalah dasar dari ditentukannya nilai transaksi. Ketidakpastian penetapan sistem perhitungan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB dapat menciptakan konsekuensi hukum, yaitu tidak sah nya dan menjadi batal nya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara serta menimbulkan kerugian kepada wajib pajak maupun pemerintah itu sendiri. Menurut Pasal 10 Ayat 1(a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, asas kepastian hukum yang merupakan buah dari suatu proses yang dinamis dan berkesinambungan ini dapat diwujudkan dengan mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan pokok masalah yang akan dikaji dalam penelitian untuk penulisan hukum ini adalah sebagai berikut apakah kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar sudah berlandaskan asas kepastian hukum dan apa implikasi hukum yang akan timbul dalam kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar yang bertentangan dengan asas kepastian hukum.

B. PEMBAHASAN

1. Asas Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

Sejak didirikan, negara Indonesia bertekad untuk menjadi negara hukum (*rechtsstaat*) yang memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Maka dari itu, setiap penyelenggaraan urusan pemerintahan di sebuah negara hukum perlu didasari oleh hukum yang saat itu berlaku (*wetmatigheid van bestuur*) (Nasarudin, 2016:141). Sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final.

Pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan dan kenegaraan dalam suatu negara hukum mempunyai aturan-aturan hukum yang tertulis dalam konstitusi atau peraturan-peraturan yang terhimpun dalam hukum tata negara. Walaupun demikian, untuk penyelenggaraan hal-hal yang bersifat teknis, hukum tata negara belum bisa sepenuhnya dapat melaksanakannya secara efektif, maka hukum administrasi negara hadir sebagai instrumen untuk mengawasi jalannya sebuah kekuasaan pemerintahan dalam suatu negara hukum, yang menuntut dan menghendaki penyelenggaraan tugas-tugas kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan yang berdasarkan atas hukum. Hukum administrasi negara berkaitan erat dengan kekuasaan dan kegiatan penguasa itu dilaksanakan, maka lahirlah hukum administrasi negara, dengan kata lain, hukum administrasi negara, sebagaimana hukum tata negara, berkaitan dengan persoalan kekuasaan (*administrative law deal with one aspect of the problem of power*) (H.R., 2018:23). Ukuran atau indikator negara hukum adalah dapat berfungsinya hukum administrasi negara.

Dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik, diperlukan prinsip yang sebagai pedoman bagi pemerintah atau pejabat administrasi negara, maka Pasal 10 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur terkait Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

Aufa Rida Fortuna

Asas Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi sebagai Dasar Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik diperlukan sebagai rambu-rambu bagi para penyelenggara negara dalam menjalankan tugasnya agar tetap sesuai dengan tujuan hukum, yaitu Kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Keadilan hukum (*gerechtigheit*), dan Kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*). Penyelenggaraan pemerintahan harus lebih sesuai dengan harapan dan kebutuhan masyarakat (*citizen friendly*) dan sebagai landasan dan pedoman untuk Lembaga dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam melaksanakan tugas pemerintahannya merupakan tujuan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Di samping untuk menjamin hak-hak dasar warga negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan juga merupakan transformasi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selama ini telah dipraktikkan serta dikonkretkan dalam bentuk norma hukum yang mengikat (Putrijanti, Leonard, & Utama, 2018:277-290).

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, AUPB adalah asas yang menjunjung tinggi norma kepatutan, kesusilaan, dan norma hukum untuk mewujudkan penyelenggara negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme. Dalam kepenulisan ini akan lebih khusus mengaitkan salah satu dari 8 (delapan) AUPB yaitu Asas Kepastian Hukum, asas yang menjamin adanya dasar hukum yang jelas dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk membuat dan melaksanakan Keputusan Tata Usaha Negara(KTUN). Karena sebuah KTUN maupun kebijakan yang dihasilkan oleh pejabat tata usaha negara atau pemerintah harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan pemerintah. Perwujudan asas kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan dapat membantu tercapainya tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu kepastian hukum dan kemanfaatan.

Pemungutan pajak di Indonesia dilaksanakan dengan landasan konstitusional, yaitu pada Pasal 23 Ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945, dinyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang. Substansi di dalam ketentuan tersebut berarti setiap pemungutan pajak harus didasari oleh undang-undang yang mengaturnya. Maka dalam pemungutan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini pemerintah kemudian mengeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Berdasarkan Pasal 1 Angka (1) UU PDRD menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan adanya persetujuan atau kesepakatan antara dua pihak, pihak yang satu menyerahkan suatu barang, dan pihak yang satunya menyerahkan uang sebagai pembayaran sesuai yang dijanjikan atas barang tersebut. Dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini, telah ditetapkan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi pihak yang mengalihkan hak dan pihak yang menerima pengalihan hak dalam hal pembayaran pajak. Ketentuan ini memiliki tujuan agar dapat memaksimalkan penerimaan pajak bagi kas negara (Kartasapoetra, 1989:10). Pajak yang perlu dibayarkan oleh penjual adalah Pajak Penghasilan (PPh) karena penjual mendapatkan penghasilan dari transaksi jual beli dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli karena pembeli menerima Hak Atas Tanah. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah BPHTB yang saat ini dilimpahkan kepada pemerintah daerah untuk dikelola guna kepentingan daerah tersebut. Sebelum dilimpahkan disahkannya UU PDRD, imbalan pembagian penerimaan negara dari BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah yaitu Pemerintah Pusat mendapat 20% dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbalan pembagian kepada Pemerintah Daerah adalah sekurang-kurangnya 80% dengan rincian 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas daerah provinsi, kemudian 64% untuk daerah kabupaten/kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas daerah kabupaten/kota (Pengemanan & Lambey, 2015:231). Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang merupakan pengganti dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Kusumawati, 2005:101). Perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Hak Atas Tanah yang termasuk hak pengelolaan tanah beserta bangunan di atasnya. Berikut adalah Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dari tahun 2018-2020 yang menampilkan pendapatan daerah yang diperoleh dari BPHTB:

Tabel 1. Perolehan pendapatan daerah dari BPHTB tahun 2018-2020. Sumber: Hasil wawancara dengan BKD Kabupaten Karanganyar

TAHUN PAJAK	JENIS PAJAK	ANGGARAN	PENERIMAAN	PERSENTASE
2018	BPHTB	43.715. 514.000,00	55.288.461.533,00	126.473
2019	BPHTB	51.000.000.000,00	63.401.389.306,00	124.316
2020	BPHTB	46.150.000.000,00	62.935.768.695,00	136.372

Termaktub dalam Pasal 1 UU Pajak Daerah Retribusi Daerah (PDRD) Tahun 2009, BPHTB adalah pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, baik oleh wajib pajak orang pribadi maupun badan. Kemudian pula dalam pengertian tersebut disebutkan objek pajak BPHTB itu sendiri, objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan pada Pasal 86 Ayat 1 dan 2 UU PDRD Tahun 2009 disebutkan bahwa subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. BPHTB. Pemungutan BPHTB di Kabupaten Karanganyar berada di bawah kewenangan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Karanganyar. BKD Kabupaten Karanganyar merupakan salah satu organisasi perangkat daerah yang berada dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten Karanganyar yang berkedudukan sebagai Badan Daerah. Dasar hukum pembentukan BKD Kabupaten Karanganyar adalah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 16 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karanganyar.

Sebelum bernama Badan Keuangan Daerah, organisasi ini diberi nama Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Karanganyar yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Daerah Kabupaten Karanganyar.

Bapak Nata dari BKD memaparkan penjelasan pula bahwa “Penetapan nilai transaksi yang dalam hal ini sebagai dasar pengenaan BPHTB setelah dilakukannya penelitian langsung tercantum dalam SPPT PBB dan Surat Keterangan Hasil Penelitian SSPD BPHTB. Apabila nilai transaksi yang terverifikasi oleh BKD setelah hasil penelitian belum bisa diterima oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak dapat mengklarifikasi ulang dengan alasan dan bukti yang kuat”.

Penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT yang berada di Kabupaten Karanganyar, Ibu Eny Rahmawati, S.H., M.Hum, terkait dengan sudut pandang PPAT dalam penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB. Dalam prakteknya, BPHTB adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Ravianto, 2017: 567-574). Hal tersebut berkaitan dengan adanya proses transaksi peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Ibu Eny mengatakan “Seringkali nilai transaksi yang sudah disepakati oleh penjual dan pembeli, tidak disetujui oleh BKD untuk menjadi dasar pengenaan BPHTB. Tentu hal ini bertentangan dengan UU PDRD dan Perda Kabupaten Karanganyar Tentang BPHTB yang menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah dari nilai transaksi.”

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan, berikut ini adalah salah satu contoh adanya perbedaan nominal nilai transaksi jual beli sebelum dilakukannya penelitian oleh BKD Kabupaten Karanganyar yang tercantum pada SSPD BPHTB dan sesudah dilakukannya penelitian oleh BKD Kabupaten Karanganyar yang tercantum pada Surat Keterangan Hasil Penelitian SSPB BPHTB serta perbandingannya dengan pemungutan Pajak Penghasilan (PPh).

Pembayaran BPHTB dan PPh di Kabupaten Karanganyar menggunakan sistem *self assessment*, yang berarti Wajib Pajak diwajibkan menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri, dan melaporkan pajak terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak (Ravianto & Purnawan, 2017:567-574). Sebagai pelaksanaan pengawasan terhadap kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak, serta efektifitas dalam membayar pajak BPHTB, maka dilakukan proses penelitian/verifikasi oleh BKD Kabupaten Karanganyar. Melalui proses inilah nantinya pihak BKD Kabupaten Karanganyar meneliti beberapa hal, antara lain adalah terkait dengan kesesuaian objek pajak dengan Nomor Objek Pajak (NOP) atas tanah dan bangunan yang bersangkutan, kesesuaian nilai transaksi yang ditentukan oleh Wajib Pajak dengan harga pasar pada lokasi tanah dan/atau bangunan, maupun kesesuaian antar subjek BPHTB. Maka, dapat dikatakan bahwa sistem pemungutan BPHTB tidak sepenuhnya menganut sistem *self assessment*, walaupun Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, namun tetap masih ada kemungkinan campur tangan dari pemerintah, dalam hal ini adalah BKD Kabupaten Karanganyar dalam menentukan nilai kewajaran.

Pada praktiknya, penggunaan nilai transaksi yang sesuai dengan harga pasar cenderung lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga BKD Kabupaten Karanganyar dalam melaksanakan penelitian/verifikasi atas kebenaran nilai transaksi yang dipakai menghitung BPHTB, harus mencari data dan keterangan ataupun informasi dari berbagai pihak, seperti kantor kelurahan setempat serta tokoh masyarakat yang sebenarnya tidak mudah untuk memperoleh nilai yang pasti dan menjamin kebenaran. Bahkan tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh BKD Kabupaten Karanganyar ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, hal inilah yang menjadi permasalahan karena tidak adanya kepastian hukum mengenai penetapan nilai transaksi. Pada dasarnya nilai transaksi dalam sebuah jual beli ditentukan oleh para pihak sendiri berdasarkan kesepakatan, dan tidak ada satu pihak manapun yang dapat menentukan, apalagi memaksa untuk menggunakan nilai tertentu. Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa nilai transaksi hasil penelitian dari BKD Kabupaten Karanganyar bersifat subjektif dan relatif.

Dalam proses penelitian, ada kemungkinan nilai transaksi yang telah ditentukan oleh Wajib Pajak dapat direvisi dan disesuaikan dengan nilai transaksi yang dikehendaki oleh BKD Kabupaten Karanganyar, sehingga terjadi kurang bayar karena nilai transaksi yang digunakan untuk dasar pengenaan BPHTB oleh Wajib Pajak tidak sesuai menurut penilaian BKD Kabupaten Karanganyar. Dengan demikian maka dapat menimbulkan kendala dan hambatan dalam proses kesederhanaan dan percepatan pemungutan BPHTB karena harus menunggu selesainya proses penelitian selesai dengan melunasi kekurangannya apabila terdapat kurang bayar. Tentu lamanya proses ini tidak sesuai dengan syarat sistem pemungutan pajak harus sederhana.

Selain penetapan kebijakan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB, penulis juga melakukan peninjauan terkait asas kepastian hukum dalam proses peralihan Hak Atas Tanah. Apabila ditinjau dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki Hak Atas Tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan Hak Atas Tanah, dimaksudkan bahwa memindahkan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh pihak lain, dengan perpindahan dimaksud, maka hak akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau yang berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Berdasarkan terminologi hukum kata *right* diartikan hak yang legal atau dasar untuk melakukan perbuatan hukum (Ranuhandoko, 2000:487).

Pada perkembangannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : (1) 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT,

tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang paling kuat terhadap suatu kepemilikan Hak Atas Tanah. Sebagai hak kebendaan, Hak Atas Tanah dapat beralih dan diperalihkan. Peralihan Hak Atas Tanah dapat terjadi salah satunya akibat dari transaksi jual beli. Boedi Harsono, berpendapat bahwa (Harsono, 2002:134), jual beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik untuk selamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang menyebabkan beralihnya Hak Milik Atas Tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.

Setelah dapat memberikan bukti lunas pembayaran BPHTB, maka Wajib Pajak dapat segera memproses pendaftaran akta jual beli ke Badan Pertanahan Nasional melalui PPAT. Tata cara pendaftaran akta merupakan proses pendaftaran atas perolehan/peralihan hak kepemilikan tanah dan dilakukan sebagai prasyarat penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pendaftaran dilakukan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar, PPAT kemudian menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah pemindahan Hak atas Tanah telah terdaftar di Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar.

Dasar hukum yang melandasi pemungutan BPHTB dan PPh harus dilaksanakan sebelum proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara lain adalah Pasal 24 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, PPAT dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) pada saat para pihak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sehingga AJB dapat dibuat ketika proses cek bersih pada kantor BPN selesai serta BPHTB dan PPh telah dibayar oleh pembeli dan penjual. Kemudian pada Pasal 39 Ayat 1 Huruf G termaktub, “PPAT menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Melalui pasal tersebut, dapat didukung pula pada Pasal 97 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997) yang menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Pemungutan BPHTB dan PPh yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dapat menciptakan kepastian hukum yang menjamin perlindungan hukum serta kebermanfaatan bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Pelanggaran-pelanggaran di atas dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalan dimuka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan.

Kebijakan penetapan nilai transaksi memang dapat dikatakan sebagai sebuah perwujudan dari diskresi (*freies ermessen*) yang merupakan keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh pejabat pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan saat peraturan perundang-undangan yang mengaturnya belum mengatur, tidak lengkap, bahkan belum jelas. Diskresi tersampaikan dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Eksistensi undang-undang ini memiliki maksud untuk melahirkan ketertiban dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, melahirkan kepastian hukum, mengimplementasikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang, menjamin akuntabilitas pejabat pemerintahan, memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakat dan aparatur pemerintahan, dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada warga masyarakat. Namun BKD Kabupaten Karanganyar belum bisa melaksanakan diskresi yang berlandaskan pada AUPB, khususnya asas kepastian hukum dan asas kemanfaatan.

2. Implikasi Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

Pelaksanaan prosedur pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh BKD Kabupaten Karanganyar berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomo 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam UU PDRD, Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010, dan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 14 Tahun 2010. Dalam hal ini Wajib Pajak secara praktiknya tidak dapat melaksanakan pembayaran BPHTB secara *self assessment*, melainkan dengan *official assessment* karena tarif final BPHTB terutang ditentukan atas hasil penelitian/verifikasi yang dilakukan oleh BKD Kabupaten Karanganyar. Tentunya praktik tersebut bertentangan dengan asas hukum *lex superiori derogate lex inferiori* yang berarti hukum yang lebih tinggi tingkatannya didahulukan keberlakuannya dari pada hukum yang lebih rendah, yang pula tercantum pada Penjelasan Pasal 7 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyatakan bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehingga apabila bertentangan dengan peraturan di atasnya, maka implikasi hukum atas kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB melalui penelitian tersebut adalah dapat dibatalkan.

Tidak berhenti pada asas *lex superiori derogate lex inferiori*, kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB melalui penelitian yang dilakukan oleh BKD Kabupaten Karanganyar juga berkaitan dengan asas pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka, yang termaktub dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan terlaksananya penelitian yang dilakukan oleh BKD Kabupaten Karanganyar dapat berimplikasi pada tidak terpenuhinya asas sederhana. Ketetapan nilai transaksi dapat berubah walaupun nilai transaksi tersebut merupakan hasil kesepakatan antara penjual pembeli dan dapat berubah pula,

walaupun hasil penelitian atas nilai transaksi yang dilakukan BKD Kabupaten Karanganyar sudah ditetapkan. Karena meskipun nilai transaksi hasil penelitian telah ditetapkan oleh BKD Kabupaten Karanganyar, Wajib Pajak masih bisa mengajukan klarifikasi dengan bukti dan alasan yang kuat agar nilai transaksi hasil penelitian tersebut dapat mencapai titik sepakat antara Wajib Pajak dan BKD Kabupaten Karanganyar. Hal ini tentu dapat memberikan pengaruh pada jangka waktu melaksanakan prosedur pendaftaran hak atas tanah yang akan diselenggarakan menjadi lebih lama tidak sesuai dengan asas sederhana.

Menjalankan sebuah KTUN termasuk dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, yang mana menurut UU Administrasi Pemerintahan, penyelenggaraan administrasi pemerintahan dilakukan berdasarkan: Asas legalitas; Asas perlindungan terhadap hak asasi manusia; dan AUPB. Karena melihat implikasi-implikasi hukum yang telah diuraikan di atas, maka asas kepentingan umum juga dirasa perlu diutamakan dalam membuat kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB ini. Pelaksanaan KTUN ini juga berpotensi menimbulkan konflik kepentingan yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 43 UU Administrasi Pemerintahan, dilatarbelakangi oleh: Adanya kepentingan pribadi dan/atau bisnis; Hubungan dengan kerabat dan keluarga; Hubungan dengan wakil pihak terkait; Hubungan dengan pihak yang bekerja dan mendapat gaji dari pihak terlibat; Hubungan dengan pihak yang memberikan rekomendasi terhadap pihak yang terlibat; dan/atau Hubungan dengan pihak-pihak lain yang dilarang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian dengan ketidakpastian dalam menetapkan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB ini, dapat melahirkan penyelundupan hukum. Penghindaran terhadap hukum yang seharusnya berlaku dapat dikatakan sebagai Tindakan penyelundupan hukum, karena pelaku penyelundupan tersebut menghendaki untuk tidak berlakunya suatu sistem hukum karena akan menimbulkan akibat hukum yang tidak mereka inginkan (Pratiwi,2018:3). Wajib Pajak dapat mengubah nilai transaksi yang sudah menjadi kesepakatan menjadi lebih rendah dari nilai transaksi yang sesungguhnya. Hal ini dilakukan oleh Wajib Pajak semata-mata agar dapat membayar terutang BPHTB lebih rendah.

Termaktub dalam Pasal 39 Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan (UU KUP) Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 menyatakan:

1. Setiap orang yang dengan sengaja:
 - a. tidak mendaftarkan diri untuk diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak atau tidak melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak;
 - b. menyalahgunakan atau menggunakan tanpa hak Nomor Pokok Wajib Pajak atau Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak;
 - c. tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan;
 - d. menyampaikan Surat Pemberitahuan dan/atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap;
 - e. menolak untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29;
 - f. memperlihatkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar, atau tidak menggambarkan keadaan yang sebenarnya;
 - g. tidak menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan di Indonesia, tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan buku, catatan, atau dokumen lain;
 - h. tidak menyimpan buku, catatan, atau dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan dan dokumen lain termasuk hasil pengolahan data dari pembukuan yang dikelola secara elektronik atau diselenggarakan secara program aplikasi on-line di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (11); atau
 - i. tidak menyetorkan pajak yang telah dipotong atau dipungut, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara dipidana dengan pidana penjara paling singkat 6 (enam) bulan dan paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling sedikit 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar dan paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

2. Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambahkan 1 (satu) kali menjadi 2 (dua) kali sanksi pidana apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalani pidana penjara yang dijatuhkan.
3. Setiap orang yang melakukan percobaan untuk melakukan tindak pidana menyalahgunakan atau menggunakan tanpa hak Nomor Pokok Wajib Pajak atau Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, atau menyampaikan Surat Pemberitahuan dan/atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dalam rangka mengajukan permohonan restitusi atau melakukan kompensasi pajak atau pengkreditan pajak, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 6 (enam) bulan dan paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling sedikit 2 (dua) kali jumlah restitusi yang dimohonkan dan/atau kompensasi atau pengkreditan yang dilakukan dan paling banyak 4 (empat) kali jumlah restitusi yang dimohonkan dan/atau kompensasi atau pengkreditan yang dilakukan.

C. PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah di telaah maka didapatkan kesimpulan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar ditetapkan melalui proses penelitian/verifikasi. Kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar belum berlandaskan asas kepastian hukum. Kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kabupaten Karanganyar ini bersifat abstrak, relatif, dan subjektif. Mekanisme kebijakan penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB tidak dijelaskan secara terang-terangan perhitungannya di dalam sebuah peraturan perundang-undangan maupun KTUN.

Saran penelitian yakni Pemerintah Pusat RI seharusnya dapat melakukan revisi UU PDRD terkait dengan aturan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB agar memperjelas sistem dan mekanisme penetapan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB agar tidak menimbulkan multitafsir terhadap peraturan perundang-undangan yang masih abstrak, sehingga dapat mencapai harmonisasi tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Aufa Rida Fortuna

Asas Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi sebagai Dasar Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar seharusnya dapat merevisi Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB agar peraturan mengenai nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB dapat lebih jelas dan terbuka. Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar seharusnya dapat merevisi kejelasan substansi Peraturan Bupati Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB agar sistem dan mekanismenya lebih jelas. Sebagaimana dapat mendorong upaya mewujudkan kesejahteraan umum dan keadilan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, B. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. (Jakarta: Universitas Tri Sakti).
- HR., Ridwan. 2018. *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Kartasapoetra, G. 1989. *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Bina Aksara).
- Ranuhandoko, I. P. 2000. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Agu, M., S. S. Pengemanan dan R. Lambey. *Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi. Vol.15. No.4 (2015).
- Nasarudin, T. M. *Asas dan Norma Hukum Administrasi Negara dalam Pembuatan Instrumen Pemerintahan*. Jurnal Hukum Novelty. Vol.7. No.2 (Agustus 2016).
- Pratiwi, D. K. *Tinjauan Yuridis Penyelundupan Hukum Perkawinan Beda Agama Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan*. Jurnal Hukum Media Bhakti. Vol.2. No.3 (Juni 2018).
- Putrijanti, A., L. T. Leonard dan K. W. Utama. *Peran PTUN dan AUPB Menuju Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (Good Governance)*. Mimbar Hukum. Vol.30. No.2 (Juni 2018).
- Ravianto, R. dan A. Purnawan. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999.

Aufa Rida Fortuna

Asas Kepastian Hukum dalam Kebijakan Penetapan Nilai Transaksi sebagai Dasar Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Karanganyar

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234.
- Undang-Undang 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.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2010 Nomor 14.
- Peraturan Bupati Karanganyar Nomor 8 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berita Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2011 Nomor 8