

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Pembuatan Akta Hibah Wasiat

Olivia Gloria Paerunan^{1*}, Emilda Kuspraningrum², Setiyo Utomo³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia.

 : oliviagloria15@gmail.com

Corresponding Author*



Abstract

Introduction: Balikpapan City Regional Regulation Number 8 of 2023 expressly regulates that the obligation to pay BPHTB (Land and Building Rights Acquisition Fee) for bequests is payable when the grantee officially obtains rights to the inherited land and/or building. Based on research results, it shows that there are significant differences in interpretation among land deed making officials (PPAT) regarding this provision. Research findings reveal that there are differences in BPHTB payment practices carried out by PPAT. Some PPATs make payments at the beginning of the process, while others pay at the end. This difference reflects a misunderstanding among PPATs regarding when the tax liability is actually due.

Purposes of the Research: This research aims to analyze the implementation of BPHTB (Land and Building Rights Acquisition Fee) payments on will grants in Balikpapan City.

Methods of the Research: This research uses socio-legal methods with primary data obtained directly through on-site interviews, as well as secondary data which is divided into three groups: primary legal materials (legislation), secondary legal materials (books, journals, papers, research results), and tertiary legal materials (law and Indonesian dictionaries). The choice of socio-legal method does not rule out support for the doctrinal approach studied in other laws and regulations.

Results of the Research: The existence of differences in interpretation of the provisions when BPHTB is owed for testamentary grants in Balikpapan City Regional Regulation Number 8 of 2023 reflects a significant gap between written legal norms and implementation practices in the field. Misunderstanding by land deed officials regarding the timing of BPHTB payments indicates that there are obstacles in implementing the law, which can give rise to legal problems related to violation of norms.

Keywords: BPHTB; Testamentary Grant; Implementation.

Abstrak

Latar Belakang: Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 secara tegas mengatur bahwa kewajiban pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) atas hibah wasiat terutang pada saat penerima hibah secara resmi memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang diwariskan. berdasarkan hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan interpretasi yang signifikan di kalangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkait ketentuan ini. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan dalam praktik pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT. Beberapa PPAT melakukan pembayaran di awal proses, sementara yang lain membayar di akhir. Perbedaan ini mencerminkan adanya kesalahpahaman di antara PPAT mengenai kapan sebenarnya kewajiban pajak tersebut terutang.

Tujuan Penelitian: Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) pada hibah wasiat di Kota Balikpapan

Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan metode socio-legal dengan data primer yang diperoleh langsung melalui wawancara di lokasi, serta data sekunder yang dibagi dalam tiga kelompok: bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, makalah, hasil penelitian), dan bahan hukum tersier (kamus hukum dan bahasa Indonesia). Pemilihan metode socio-legal tidak mengesampingkan dukungan dari pendekatan doktrinal yang dikaji dari Peraturan Perundang-Undangan lainnya.

Hasil Penelitian: Adanya perbedaan interpretasi terhadap ketentuan saat terutang BPHTB atas hibah wasiat dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 mencerminkan adanya kesenjangan signifikan antara norma hukum tertulis dan praktik pelaksanaannya di lapangan. Kesalahpahaman pejabat pembuat

akta tanah mengenai waktu pembayaran BPHTB ini mengindikasikan adanya kendala dalam implementasi hukum, yang dapat menimbulkan masalah hukum terkait pelanggaran norma.

Kata Kunci: BPHTB; Hibah Wasiat; Implementasi.

Kirim: 2024-10-03

Revisi: 2024-11-28

Diterima: 2024-11-29

Terbit: 2024-11-29

Cara Mengutip: Olivia Gloria Paerunan, Emilda Kuspraningrum, and Setiyo Utomo. "Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Pembuatan Akta Hibah Wasiat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 4 no. 3 (2024): 368-377. <https://doi.org/10.47268/pamali.v4i3.2341>

Copyright © 2024 Author(s)  Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 Internasional License

PENDAHULUAN

Sistem perekonomian Indonesia menghadapi berbagai tantangan dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan ini adalah melalui pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Pembangunan ini didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan yang termaktub dalam nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam konteks pembangunan ekonomi, pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat menjadi prioritas, termasuk kebutuhan akan tanah dan bangunan sebagai komponen penting dalam kehidupan sehari-hari. Meningkatnya permintaan akan tanah dan bangunan ini menyebabkan meningkatnya nilai ekonomis aset tersebut, yang pada akhirnya menjadi sumber pendapatan bagi negara melalui sistem perpajakan.

Pajak merupakan salah satu instrumen penting dalam perekonomian, yang berfungsi sebagai sumber pendapatan negara dan sebagai alat untuk mencapai keadilan sosial. Pajak yang dipungut dari masyarakat akan digunakan untuk membiayai pembangunan nasional dan menyediakan layanan publik. Oleh karena itu, setiap individu atau badan hukum yang memperoleh manfaat dari tanah dan bangunan wajib membayar pajak kepada negara. Salah satu jenis pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas setiap peralihan kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh perorangan maupun badan hukum. Pajak ini menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang signifikan bagi pemerintah daerah. Di Indonesia, pemungutan BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola dan memungut BPHTB di wilayah administrasi mereka masing-masing. Pengelolaan pajak ini juga merupakan bagian dari pelaksanaan otonomi daerah yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan bagi pemerintah daerah dalam mengatur urusan pemerintahan yang tidak ditangani oleh pemerintah pusat.¹

Otonomi daerah memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, termasuk dalam hal pengelolaan sumber-sumber pendapatan. Dalam konteks ini, pemerintah daerah diharapkan dapat menggali potensi pajak yang ada di wilayahnya untuk meningkatkan PAD. Salah satu jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah adalah BPHTB, yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penerimaan BPHTB memiliki kontribusi yang signifikan terhadap PAD dan digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan di

¹ Tandy Setiawan Salim, "Sinergisitas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda Terkait Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Samarinda" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), <https://repository.unissula.ac.id/33486/>.

tingkat daerah, seperti pembangunan infrastruktur, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan pelayanan publik lainnya.²

Awalnya, BPHTB merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat. Namun, dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah membuat peraturan daerah yang secara khusus mengatur tentang pengenaan pajak BPHTB di daerahnya masing-masing dengan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah.³ Sebagai konsekuensi dari dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk menerbitkan peraturan daerah yang mengatur mengenai penerapan dan pemungutan BPHTB di wilayahnya.

Pemerintah daerah menerapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu bentuk pajak yang dikenakan atas perolehan hak. Khususnya dalam hibah wasiat, BPHTB dikenakan ketika terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari seorang pewaris kepada penerima hibah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur bahwa BPHTB terutang pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan "pada tanggal dibuat dan ditandatangani akta untuk hibah wasiat".⁴ Peralihan ini melibatkan pengalihan kepemilikan secara sah yang diakui oleh hukum, yang dalam konteks ini terjadi akibat adanya wasiat yang diterima oleh penerima hibah.⁵ Namun, meskipun BPHTB menjadi sumber pendapatan yang penting, implementasinya di lapangan seringkali menemui berbagai kendala. Salah satu kendala utama adalah masalah interpretasi dan pelaksanaan peraturan yang mengatur tentang BPHTB, khususnya dalam hal hibah wasiat. Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang dibuat oleh seseorang untuk memberikan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan kepada pihak lain setelah ia meninggal dunia. Proses hibah wasiat ini seringkali menimbulkan masalah hukum terkait waktu pembayaran BPHTB dan siapa yang bertanggung jawab untuk membayarnya.⁶

Pasal 1 ayat (37) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB dijelaskan sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dijelaskan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan (Pasal 1 ayat (38)).⁷ Dalam hal hibah wasiat, pembayaran BPHTB seharusnya

² Oki Hermawan, Felicitas Sri Marniati, and Khalimi Khalimi, "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Wasiat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terkait Penyelesaian Pengembalian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 11 (2023): 4593–4602, <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i11.1769>.

³ Wiryawan, I.G.A.P., Parsa, I. W., & Arya Sumertayasa, P. G. 2018. *Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat* Acta Comit as 2 0 1 8 1 : 171 – 1 8 4 Doctoral notary, Udayana University.

⁴ Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.2023

⁵ Polontalo, E.M.R., Kasim, N.M., & Thalib, M.C. 2023. *Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kuitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)*. *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 7 No. 1

⁶ Ichsanul Arief and Saipudin Saipudin, "Analisis Elastisitas Dan Tax Effort Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Di Kota Banjarbaru Tahun 2011-2020," *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan* 5, no. 2 (2022): 773, <https://doi.org/10.20527/jiep.v5i2.7027>.

⁷ Pemerintah Pusat Indonesia, "Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah" (2022).

dilakukan oleh penerima hibah, yaitu orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Namun, peraturan ini sering disalahpahami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengharuskan pembayaran BPHTB dilakukan di awal, pada saat pembuatan akta hibah wasiat, bukan pada saat perolehan hak terjadi, yaitu setelah pewaris meninggal dunia.⁸

Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa saat terutangnya BPHTB adalah pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal hibah wasiat, perolehan hak terjadi setelah pewaris meninggal dunia. Namun, beberapa PPAT di Kota Balikpapan menafsirkan peraturan ini dengan cara yang berbeda, yaitu mengharuskan pembayaran BPHTB dilakukan pada saat pembuatan akta hibah wasiat, bukan pada saat perolehan hak. Hal ini menimbulkan perbedaan praktik di lapangan yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hibah wasiat.⁹

Ketidakpastian hukum ini dapat berdampak pada efektivitas implementasi peraturan BPHTB dan menimbulkan potensi sengketa hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian untuk menganalisis bagaimana pengaturan dan pelaksanaan pembayaran BPHTB atas hibah wasiat di Kota Balikpapan. Penelitian ini akan mengeksplorasi pemahaman PPAT terhadap peraturan yang berlaku, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB, serta dampak dari perbedaan interpretasi ini terhadap wajib pajak dan penerimaan daerah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis pengaturan pembayaran BPHTB atas hibah wasiat serta pelaksanaannya di Kota Balikpapan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB atas hibah wasiat dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan dan praktik di lapangan. Secara teoretis, penelitian ini didukung oleh teori implementasi kebijakan dan teori kemanfaatan hukum. Teori implementasi kebijakan menjelaskan bahwa implementasi merupakan proses penting setelah perumusan kebijakan, yang bertujuan untuk mewujudkan tujuan kebijakan dalam praktik nyata. Implementasi yang efektif memerlukan pemahaman yang jelas tentang kebijakan tersebut, sumber daya yang memadai, serta dukungan dari para pemangku kepentingan yang terlibat.

Sementara itu, teori kemanfaatan hukum (utilitarianism) berpendapat bahwa hukum yang baik adalah hukum yang mampu memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Hukum harus dirancang untuk mencapai kepentingan umum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara luas, dalam hal BPHTB, kebijakan perpajakan yang baik harus mampu memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak, menghindari interpretasi yang ambigu, dan memastikan bahwa penerimaan pajak digunakan untuk kemaslahatan Masyarakat,¹⁰ dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perbaikan kebijakan dan praktik pembayaran BPHTB, khususnya dalam konteks hibah wasiat di Kota Balikpapan.

⁸ Ulfa Sari Elvira, "Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Analisis Perhitungan Dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan" (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, 2018).

⁹ Pemerintah Kota Balikpapan, "Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2023 Nomor 8" (2023).

¹⁰ Yanto Budi Susanto, Wafa Zakkiyah, and Andy Dedyono, "Pembuatan Webgis Zona Nilai Tanah Untuk Penghitungan Bphtb Serta Pph Dalam Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Menggunakan Google Maps Api (Studi Kasus: Kota Solok, Provinsi Sumatera Barat)," *Geoid* 15, no. 2 (2020): 179, <https://doi.org/10.12962/j24423998.v15i2.6954>.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan *socio-legal research* untuk mengkaji pelaksanaan kebijakan hukum dalam kehidupan nyata. Penelitian dilakukan di Kota Balikpapan, dengan objek penelitian meliputi kantor notaris dan Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber terkait, serta data sekunder yang berasal dari buku, jurnal, dan dokumen peraturan perundang-undangan.¹¹ Data dianalisis dengan pendekatan deskriptif analitis untuk memahami implementasi pengaturan BPHTB. Fokus utama analisis adalah pada pemahaman dan praktik pembayaran BPHTB atas hibah wasiat oleh PPAT di Kota Balikpapan. Penelitian ini dilaksanakan selama enam bulan, mencakup tahap persiapan, pengumpulan data, analisis, dan penyusunan laporan hasil penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis

Pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam konteks hibah wasiat di Kota Balikpapan diatur melalui Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam aturan ini, BPHTB dikenakan atas setiap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk melalui hibah wasiat. Namun, hasil dari wawancara dengan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris di Kota Balikpapan menunjukkan adanya variasi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB terkait hibah wasiat. Dari total 20 PPAT yang diwawancarai, sebagian besar mengikuti ketentuan yang tertulis dalam Perda, di mana BPHTB harus dibayar ketika akta hibah wasiat dibuat dan ditandatangani.

Ketika BPHTB dibayarkan saat pembuatan dan penandatanganan Akta Hibah Wasiat, hak tersebut belum beralih karena pemberi hibah masih hidup. Objek yang akan dihibahkan juga masih berada di bawah kendali penuh pemberi, sehingga masih mungkin dilakukan transaksi lain seperti jual beli, yang memungkinkan hibah wasiat dibatalkan. Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Subbagian BPHTB di Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Kota Balikpapan, diperoleh pandangan berikut: 1) Menurut PPAT dan Notaris Ibu Melania Miensye Hambali, S.H., "Pembayaran pajak BPHTB Hibah Wasiat mengikuti peraturan daerah, meskipun seharusnya dilaksanakan setelah hak diperoleh, yaitu saat pemberi hibah meninggal. Namun, karena sudah menjadi aturan, harus tunduk, apalagi ada dendanya." 2) PPAT dan Notaris Bapak Surya Harinata, S.H., M.Kn. menyatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan saat pembuatan akta, di hari yang sama ketika pemberi hibah datang ke notaris. Dulu, pajak dibayarkan saat penerima memperoleh haknya." 3) PPAT dan Notaris Ibu Mariana Sisca Arisanti, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB sama seperti PPJB, yang harus dibayar sebelum pembuatan akta. Jika tidak dibayar, akan dikenakan denda." 4) Kepala Subbagian BPHTB, Bapak Tajuddin Noor, menjelaskan bahwa, "Pembayaran BPHTB harus dilakukan sebelum PPAT menerbitkan akta. Jika akta dibuat tanpa bukti pembayaran pajak, akan dikenakan denda." 5) PPAT dan Notaris Ibu Nureni, S.H., M.Kn. menegaskan bahwa, "BPHTB harus dibayarkan satu hari sebelum atau di hari

¹¹ Muhamad Muhdar, *Penelitian Doktrinal Dan Non-Doktrinal, Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum* (Samarinda: Mulawarman University Press, 2019), <https://repository.unmul.ac.id/handle/123456789/5815>.

yang sama dengan penandatanganan akta hibah, dan jika terlambat, akan dikenakan denda." 6) PPAT dan Notaris pengganti, Ibu Gadis Dinda F.D, S.H., M.Kn., menyatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan di awal karena memerlukan pengecekan dan sesuai aturan daerah." 7) PPAT dan Notaris Bapak Arifin Samuel Candra, S.H., M.Kn. menjelaskan bahwa, "BPHTB harus dibayar saat akta ditandatangani, sesuai dengan aturan yang berlaku." 8) PPAT dan Notaris Ibu Melani Kristina Pasaribu, S.H., M.Kn. menambahkan bahwa, "Aturannya sama seperti PPJB, BPHTB harus dibayar sebelum akad, di hari yang sama untuk proses validasi." 9) PPAT dan Notaris Bapak Felix Sanjaya, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan di awal, sesuai peraturan daerah dan adanya sanksi denda." 10) PPAT dan Notaris Ibu Windy Permata Anggun, S.H., M.Kn. menyebutkan bahwa, "Pembayaran BPHTB bisa dilakukan nanti saat hak beralih, tapi kode billing tetap dibuat sebagai laporan awal." 11) PPAT dan Notaris Ibu Dr. Indriati, S.H., M.Kn. berpendapat bahwa, "BPHTB dibayarkan nanti saja karena NJOP bisa naik, sehingga lebih baik menunggu kenaikan tersebut." 12) PPAT dan Notaris Bapak Amirullah, S.H., M.Kn. berargumen bahwa, "Pembayaran BPHTB sebaiknya dilakukan setelah hak beralih, karena secara teori, belum ada hak yang diperoleh." 13) PPAT dan Notaris Ibu Novianti, S.H., M.Kn. menyatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan di awal untuk memastikan tidak ada ikatan lain pada objek." 14) PPAT dan Notaris Bapak Irwan Tatang, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa, "Pembayaran BPHTB sebaiknya dilakukan setelah hak beralih, sesuai dengan aturan hibah wasiat." 15) PPAT dan Notaris Bapak Faizal Umar Halili, S.H., M.Kn. menyampaikan bahwa, "BPHTB sebaiknya dibayar saat hak beralih, karena hibah wasiat baru berlaku setelah pemberi meninggal." 16) PPAT dan Notaris Ibu Nurhayati, S.H., M.Kn. menegaskan bahwa, "Pembayaran BPHTB harus lunas sebelum akta dibuat." 17) PPAT dan Notaris Ibu Yossy Yoshevyn Napitupulu, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa, "BPHTB dibayarkan di awal karena proses validasi membutuhkan kepastian pembayaran pajak." 18) PPAT dan Notaris Ibu Erid Rusfayanti, S.H. menjelaskan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan di awal untuk memenuhi persyaratan administratif sebelum transaksi dilanjutkan." 19) PPAT dan Notaris Ibu Yenny Wuryandari, S.H. berpendapat bahwa, "BPHTB dibayarkan ketika hak diperoleh, sehingga pembayaran dilakukan saat hak beralih." 20) PPAT dan Notaris Ibu Novianty Putri Perdani Jati, S.H., M.Kn. menyampaikan bahwa, "Pembayaran BPHTB dilakukan di awal agar proses selanjutnya berjalan lebih lancar."

Berdasarkan hasil wawancara tersebut diketahui bahwa, ada beberapa PPAT yang berpendapat bahwa BPHTB baru seharusnya dibayarkan setelah hak tanah dan bangunan berpindah secara sah, yaitu setelah pemberi hibah meninggal dunia. Perbedaan interpretasi ini berdampak pada penerapan aturan yang tidak seragam di lapangan.

1. Kewajiban Pembayaran BPHTB Hibah Wasiat

Dalam konteks hibah wasiat, BPHTB dikenakan atas penerimaan hak oleh penerima hibah setelah pemberi hibah meninggal dunia. Oleh karena itu, secara teori, kewajiban membayar pajak BPHTB baru muncul ketika hak atas tanah dan bangunan benar-benar beralih kepada penerima hibah., berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023, pembayaran BPHTB diwajibkan dilakukan pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta hibah wasiat atau dengan kata lain Ketika sudah terjadinya peralihan hak. Wawancara dengan beberapa PPAT menunjukkan adanya pandangan yang berbeda mengenai pelaksanaan ketentuan ini. Sebagian PPAT merasa bahwa pembayaran pajak BPHTB seharusnya dilakukan setelah hak tanah atau bangunan benar-benar

diperoleh oleh penerima, sedangkan yang lain melakukan pembayaran dilakukan pada saat pembuatan akta.

2. Praktik di Lapangan

Praktik di lapangan, ada perbedaan diantara PPAT dalam hal kapan pembayaran BPHTB dilakukan. Sebagian besar PPAT melakukan pembayaran untuk membayar BPHTB ketika akta hibah wasiat dibuat, mengikuti aturan dalam Perda. Mereka berpendapat bahwa pelaksanaan pembayaran di awal lebih aman dari segi administratif dan mencegah terjadinya denda atau masalah hukum di kemudian hari. Namun, ada juga PPAT yang memilih untuk menunda pembayaran hingga perolehan hak secara sah terjadi, yaitu setelah pemberi hibah meninggal dunia. Beberapa notaris yang memilih pembayaran di akhir berargumen bahwa penerima hibah belum menerima manfaat penuh atas hak tanah atau bangunan hingga pemberi hibah meninggal, sehingga menunda pembayaran lebih sesuai dengan prinsip perpajakan yang adil.

3. Kendala dalam Pelaksanaan BPHTB Hibah Wasiat

Dari wawancara, beberapa kendala yang diidentifikasi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB terkait hibah wasiat antara lain: a) Perbedaan interpretasi peraturan: Tidak semua PPAT memiliki pemahaman yang sama mengenai kapan BPHTB harus dibayarkan. Beberapa PPAT melakukan pembayaran diawal, sedangkan yang lain menerapkan prinsip perpajakan yang berorientasi pada saat perolehan hak; b) Kurangnya pemahaman masyarakat: Mayoritas masyarakat yang menerima hibah wasiat tidak memahami prosedur pembayaran BPHTB dan sepenuhnya mempercayakan hal ini kepada PPAT atau notaris. Hal ini menyebabkan masyarakat tidak memiliki kontrol penuh atas proses pembayaran dan mungkin tidak memahami sepenuhnya kewajiban perpajakan mereka.

B. Pembahasan

Peraturan Daerah Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah telah menetapkan ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), termasuk dalam konteks hibah wasiat. Ketika sebuah Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah disebutkan akan diteruskan ke Peraturan Daerah hal ini mengindikasikan bahwa isu-isu tertentu yang diatur dalam undang-undang atau peraturan tersebut perlu diimplementasikan dan disesuaikan dengan kondisi lokal atau daerah, yang dilakukan melalui peraturan daerah yang dikenal sebagai Perda Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi pelaksanaan BPHTB hibah wasiat di Kota Balikpapan. Beberapa faktor kunci yang perlu dibahas antara lain adalah perbedaan interpretasi aturan, kepastian hukum bagi penerima hibah, peran PPAT dan notaris dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan, dan kendala administratif yang muncul dari perbedaan dalam pelaksanaan.

1. Perbedaan Interpretasi Aturan

Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memberikan panduan yang jelas mengenai saat terutangnya BPHTB, yaitu ketika akta hibah wasiat dibuat dan ditandatangani. Yang memiliki artian bahwa pelaksanaan nya ketika terjadinya peralihan hak. Namun, perbedaan interpretasi oleh PPAT menunjukkan bahwa panduan ini belum dipahami secara konsisten oleh semua pihak yang terlibat.

2. Kepastian Hukum bagi Penerima Hibah

Perbedaan dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB dapat mempengaruhi kepastian hukum bagi penerima hibah. Ketika PPAT meminta pembayaran dilakukan sebelum perolehan hak terjadi, penerima hibah mungkin merasa terbebani secara finansial, karena mereka harus membayar pajak atas hak yang belum sepenuhnya diperoleh.

3. Peran Penting PPAT dan Notaris

PPAT dan notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa kewajiban perpajakan, termasuk pembayaran BPHTB, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa BPHTB telah dibayarkan sebelum akta hibah wasiat dapat disahkan dan dilanjutkan dengan proses pengalihan hak di Badan Pertanahan Nasional. Namun, perbedaan dalam pemahaman dan interpretasi aturan di antara PPAT dapat menyebabkan perbedaan dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan ini. PPAT yang memilih untuk menunda pembayaran BPHTB berpendapat bahwa hal tersebut lebih adil bagi penerima hibah, karena pajak seharusnya dibayarkan ketika hak sepenuhnya diterima. Namun, ini berisiko menimbulkan masalah administratif di kemudian hari, terutama jika terjadi perubahan dalam NJOP yang akan meningkatkan besaran pajak.

4. Kendala Administratif

Pelaksanaan pembayaran BPHTB di awal dapat membantu mencegah terjadinya denda atau masalah administratif di kemudian hari. Namun, hal ini dapat menimbulkan beban finansial yang tidak adil bagi penerima hibah, terutama jika hak tanah atau bangunan belum sepenuhnya berpindah ke tangan penerima. Menunda pembayaran hingga hak diperoleh secara sah mungkin lebih adil dari perspektif perpajakan, tetapi hal ini dapat menyebabkan perbedaan interpretasi aturan yang pada akhirnya mempengaruhi kepastian hukum. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu memberikan panduan yang lebih jelas dan konsisten mengenai kapan BPHTB harus dibayarkan, serta memastikan bahwa semua PPAT dan notaris memahami dan mematuhi ketentuan tersebut.

Hasil wawancara dengan masyarakat Kota Balikpapan yang melakukan pembayaran BPHTB mengungkap adanya perbedaan pemahaman yang signifikan terkait ketentuan pembayaran BPHTB, terutama untuk hibah wasiat. Masyarakat menyerahkan urusan perpajakan ini sepenuhnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga kurang memahami peraturan perpajakan yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya ketergantungan masyarakat pada pihak ketiga dalam mengurus kewajiban pajak yang sebenarnya merupakan tanggung jawab mereka sendiri. Dari sudut pandang teori utilitarisme, situasi ini mencerminkan kegagalan dalam mencapai tujuan hukum, yaitu memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat. Ketika masyarakat tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang hak dan kewajiban perpajakannya, mereka rentan terhadap kerugian finansial. Kesalahan pemahaman oleh PPAT dalam menerapkan ketentuan BPHTB untuk hibah wasiat memperkuat argumen bahwa sistem yang ada belum optimal dalam memberikan manfaat bagi masyarakat. Teori utilitarisme mengajarkan bahwa hukum harus dirancang dan diterapkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dalam konteks ini, diperlukan evaluasi menyeluruh dari pemerintah daerah dan pemangku kepentingan lainnya terhadap sistem dan prosedur pembayaran BPHTB, serta peningkatan sosialisasi kepada masyarakat agar mereka memiliki pemahaman yang lebih baik tentang hak dan kewajiban perpajakan mereka.

Perbedaan interpretasi terhadap ketentuan BPHTB dalam Peraturan Daerah Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 mengindikasikan adanya kesenjangan antara norma hukum yang

tertulis dan praktik di lapangan. Pemahaman yang salah oleh PPAT mengenai waktu pembayaran BPHTB menunjukkan kendala dalam implementasi hukum. Adanya peraturan yang baik belum tentu menjamin kepatuhan dan kepastian hukum jika tidak diimbangi dengan pemahaman yang benar serta pelaksanaan yang konsisten oleh seluruh pihak terkait. Perbedaan dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB dapat menimbulkan ketidakjelasan hukum bagi penerima hibah, karena prosedur yang berbeda-beda oleh notaris atau PPAT bisa menyebabkan kebingungan mengenai waktu yang tepat untuk memenuhi kewajiban perpajakan, dengan demikian pentingnya kejelasan secara spesifik dalam peraturan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman.¹²

Berdasarkan Pasal 90 Ayat (1) Huruf a dalam Peraturan Daerah Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk meminta bukti pembayaran BPHTB dari wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Ketentuan ini mencerminkan prinsip penting dalam sistem hukum, yaitu kepatuhan terhadap prosedur sebelum peralihan hak resmi dilakukan. Analisis hukum terhadap pasal ini menunjukkan bahwa pengaturan ini bertujuan memastikan seluruh proses administrasi berjalan sesuai ketentuan, serta kewajiban perpajakan dipenuhi sebelum akta resmi ditandatangani. Selain melindungi kepentingan negara dalam penerimaan pajak, ketentuan ini juga memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat, khususnya penerima hak.

KESIMPULAN

Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam konteks hibah wasiat di Kota Balikpapan, yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kajian ini mengungkapkan bahwa meskipun ketentuan hukum yang berlaku sudah jelas, terdapat beberapa permasalahan dalam implementasi di lapangan, terutama terkait perbedaan interpretasi waktu terutangnya BPHTB dan tanggung jawab wajib pajak. Penelitian ini menegaskan bahwa perlu adanya penyelarasan antara norma hukum yang tertulis dan praktik di lapangan. Implementasi yang tidak konsisten terhadap aturan pembayaran BPHTB atas hibah wasiat tidak hanya menyebabkan kebingungan di antara PPAT, tetapi juga mengurangi kepastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, peran penting PPAT dan notaris dalam memastikan bahwa kewajiban pajak terpenuhi sebelum akta hibah wasiat disahkan juga memerlukan perhatian lebih serius, mengingat dampaknya terhadap penerimaan pajak daerah serta kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

REFERENSI

- Arief, Ichsanul, and Saipudin Saipudin. "Analisis Elastisitas Dan Tax Effort Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Di Kota Banjarbaru Tahun 2011-2020." *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan* 5, no. 2 (2022): 773. <https://doi.org/10.20527/jiep.v5i2.7027>.
- Budi Susanto, Yanto, Wafa Zakkiyah, and Andy Dedyono. "Pembuatan Webgis Zona Nilai Tanah Untuk Penghitungan Bphtb Serta Pph Dalam Jual Beli Tanah Dan/Atau

¹² Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah. *Jurnal Batavia*, 1 (01), 16-27. 2024

Bangunan Menggunakan Google Maps Api (Studi Kasus: Kota Solok, Provinsi Sumatera Barat).” *Geoid* 15, no. 2 (2020): 179. <https://doi.org/10.12962/j24423998.v15i2.6954>.

- Elvira, Ulfa Sari. “Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Analisis Perhitungan Dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.” Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, 2018.
- Hermawan, Oki, Felicitas Sri Marniati, and Khalimi Khalimi. “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Wasiat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terkait Penyelesaian Pengembalian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 11 (2023): 4593–4602. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i11.1769>.
- Indonesia, Pemerintah Pusat. Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (2022).
- Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah. *Jurnal Batavia*, 1 (01), 16-27. 2024
- Muhdar, Muhamad. Penelitian Doktrinal Dan Non-Doktrinal, Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum. Samarinda: Mulawarman University Press, 2019. <https://repository.unmul.ac.id/handle/123456789/5815>.
- Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85 (2023).
- Pemerintah Kota Balikpapan. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2023 Nomor 8 (2023).
- Polontalo, E.M.R., Kasim, N.M., & Thalib, M.C. 2023. Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo). *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 7 No. 1
- Salim, Tandy Setiawan. “Sinergisitas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda Terkait Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Samarinda.” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. <https://repository.unissula.ac.id/33486/>.
- Wiryan, I.G.A.P., Parsa, I. W., & Arya Sumertayasa, P. G. 2018. Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat Acta Comit as 2 0 1 8 1 : 171 - 1 8 4 Doctoral notary, Udayana University.

Conflict of Interest Statement: The author(s) declares that research was conducted in the absence of any commercial or financial relationship that could be construed as a potential conflict of interest,

Copyright: © AUTHOR. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License. (CC-BY NC), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

PAMALI: Pattimura Magister Law Review is an open access and peer-reviewed journal published by Postgraduate Program Magister of Law, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

