

DISHARMONI PENGATURAN BPHTB PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB): ANALISIS KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM SISTEM PERPAJAKAN DAERAH

Fitri Wahyuni¹, Ema Farida²

¹Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Gema Widya Bangsa

²Fakultas Hukum Universitas Pamulang

E-mail : fitriwahyuni022@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis disharmoni pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta merumuskan rekonstruksi pengaturannya berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum. BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan daerah. Namun, dalam praktiknya terjadi perbedaan penerapan waktu pemungutan BPHTB, khususnya pada tahap PPJB yang secara hukum belum mengalihkan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB pada tahap PPJB menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan fiskal karena kewajiban pajak dibebankan sebelum terjadi peralihan hak. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi norma yang menempatkan kewajiban BPHTB pada saat peralihan hak yang sah melalui Akta Jual Beli (AJB) guna menciptakan keadilan substantif dan kepastian hukum dalam sistem perpajakan daerah.

Kata kunci: BPHTB, PPJB, keadilan, kepastian hukum, pajak daerah

ABSTRACT

This study aims to analyze the disharmony in the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) regulations in Sales and Purchase Agreements (PPJB) and formulate a reconstruction of these regulations based on the principles of justice and legal certainty. BPHTB, as a source of Regional Original Revenue (PAD), plays a strategic role in supporting regional development. However, in practice, there are differences in the timing of BPHTB collection, particularly at the PPJB stage, which legally does not yet transfer land rights. This study uses a normative juridical method with a statutory and conceptual approach. The results indicate that BPHTB collection at the PPJB stage creates legal uncertainty and fiscal injustice because the tax obligation is imposed before the transfer of rights occurs. Therefore, a reconstruction of norms is needed that places the BPHTB obligation at the time of the legal transfer of rights through a Deed of Sale and Purchase (AJB) to create substantive justice and legal certainty in the regional tax system.

Keywords: BPHTB, PPJB, justice, legal certainty, regional taxes

A. Pendahuluan

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang berfungsi sebagai instrumen pembiayaan pembangunan serta alat pengatur kehidupan sosial ekonomi. Dalam konteks otonomi daerah, pajak daerah menjadi komponen penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi signifikan adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹ Pengaturan dan implementasi BPHTB, khususnya yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), masih menunjukkan adanya ketidaksinkronan norma yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan fiskal bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan suatu kajian yang mendalam guna menilai kesesuaian pengenaan BPHTB dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum, serta merumuskan pengaturan yang lebih ideal dan harmonis dalam sistem perpajakan daerah.²

BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk melalui transaksi jual beli. Namun dalam praktiknya, muncul permasalahan terkait waktu pemungutan BPHTB, khususnya pada tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).³ PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang belum mengalihkan hak secara yuridis, tetapi dalam beberapa daerah sudah dikenakan BPHTB.⁴ Kondisi ini menimbulkan disharmoni norma hukum, karena secara konseptual BPHTB seharusnya dikenakan saat terjadi perolehan hak yang sah, yaitu melalui Akta Jual Beli (AJB).⁵ Perbedaan penerapan antar daerah juga memperkuat adanya ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan fiskal bagi masyarakat.⁶

Pengenaan BPHTB pada tahap PPJB menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara dasar pengenaan pajak dengan hakikat perolehan hak atas tanah itu sendiri. Secara yuridis, PPJB hanya melahirkan hubungan obligatoir antara para pihak tanpa memindahkan hak kebendaan, sehingga belum memenuhi unsur terjadinya objek pajak BPHTB. Dengan

¹ Dalisawintri, S. E., Noor, H. M., & Irawan, B. (2025). *Strategi pemerintah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD)*. Nas Media Pustaka.

² Susanti, A., Miarsa, F. R. D., & Yahya, D. (2025). Analisis Yuridis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Sidoarjo. *Magistra Vitae: Journal Magister Hukum*, 1(1), 53-67.

³ Rahman, A., Wahyuningsih, W., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2025). Analisis hukum kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(1), 101-116.

⁴ Muhasan, I. (2018). Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Tinjauan dari Aspek Hukum Perdata). *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)*, 2(2), 30-38.

⁵ Fitriady, E., Effendy, M., & Buana, M. S. (2023). Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) dikaitkan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Notary Law Journal*, 2(3), 203-215.

⁶ Ula, R. T. U., & Ananda, F. R. (2025). Harmonisasi Kebijakan Pajak dan Prinsip Keadilan Sosial dalam Meningkatkan Kesejahteraan Nasional. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(1), 13-20.7.

demikian, pemungutan pajak pada tahap ini berpotensi bertentangan dengan prinsip dasar perpajakan yang mensyaratkan adanya kepastian objek dan saat terutangnya pajak.⁷

Praktik pemungutan BPHTB pada PPJB juga menimbulkan beban fiskal yang tidak proporsional bagi pihak pembeli, terutama dalam transaksi yang dilakukan secara bertahap. Pembeli yang belum memperoleh hak secara penuh atas tanah atau bangunan justru telah dibebani kewajiban pajak, sehingga menimbulkan ketimpangan antara kewajiban dan manfaat yang diterima. Kondisi ini tidak sejalan dengan asas keadilan dalam perpajakan yang menuntut adanya keseimbangan antara kemampuan membayar dengan beban pajak yang dikenakan.⁸ Perbedaan kebijakan antar daerah dalam menentukan saat terutangnya BPHTB semakin memperkuat adanya ketidakpastian hukum. Ketidaksamaan interpretasi terhadap norma yang sama mencerminkan belum optimalnya harmonisasi peraturan perundang-undangan, baik secara vertikal maupun horizontal. Akibatnya, masyarakat sebagai wajib pajak berada dalam posisi yang rentan terhadap ketidakpastian, yang pada akhirnya dapat menurunkan tingkat kepatuhan pajak serta kepercayaan terhadap sistem hukum dan perpajakan yang berlaku.⁹

Ketidaksinkronan tersebut menunjukkan adanya kekosongan norma (legal gap) dalam pengaturan yang secara tegas mengatur saat terutangnya BPHTB dalam konteks PPJB. Peraturan perundang-undangan yang ada belum memberikan batasan yang jelas dan seragam mengenai apakah PPJB dapat dijadikan dasar timbulnya kewajiban pajak. Ketidakjelasan ini membuka ruang interpretasi yang berbeda-beda di tingkat daerah, sehingga menimbulkan praktik yang tidak konsisten dan berpotensi menyimpang dari prinsip dasar hukum pajak itu sendiri¹⁰. Di sisi lain, secara konseptual terdapat ketegangan antara rezim hukum pertanahan dan rezim hukum perpajakan yang belum terselesaikan secara komprehensif. Hukum pertanahan menegaskan bahwa peralihan hak hanya terjadi melalui AJB, sedangkan dalam praktik perpajakan di beberapa daerah, PPJB telah dianggap sebagai dasar pengenaan BPHTB. Perbedaan paradigma ini menunjukkan belum adanya integrasi norma yang utuh antar bidang

⁷ Sinaga, N. A. (2016). Pemungutan pajak dan permasalahannya di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 7(1).

⁸ Genta, E. (2025). *Implementasi Perjanjian Jual Beli (Pjb) Dan Akta Jual Beli (Ajb) Berdasarkan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS LAMPUNG).

⁹ Irawan, W., Merdekawati, A., Aziz, Y. M. A., & Satibi, I. (2025). *Mengurai Benang Kusut: Strategi Kebijakan Pendapatan Asli Daerah*. Deepublish.

¹⁰ Rachman, A. R. (2023). Penetapan terutang pajak saat terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *UNES Law Review*, 6(1), 3549-3559.

hukum, yang seharusnya saling mendukung dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.¹¹

Permasalahan ini juga mencerminkan belum optimalnya penerapan asas keadilan substantif dalam kebijakan perpajakan daerah. Pemungutan BPHTB pada tahap PPJB cenderung menitikberatkan pada aspek formal administratif tanpa mempertimbangkan substansi hubungan hukum para pihak. Akibatnya, kebijakan yang diterapkan berpotensi mengabaikan kondisi riil wajib pajak, khususnya pembeli yang belum memperoleh hak secara penuh, sehingga memperkuat indikasi adanya ketidakadilan dalam praktik pemungutan pajak tersebut.¹²

Kajian-kajian sebelumnya lebih banyak berfokus pada aspek perhitungan, tarif, maupun kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), sementara pembahasan mengenai disharmoni norma BPHTB pada tahap PPJB masih relatif terbatas. Penelitian yang secara khusus mengkaji hubungan antara waktu terutang BPHTB dengan karakter hukum PPJB serta implikasinya terhadap asas keadilan dan kepastian hukum belum banyak dilakukan secara mendalam. Hal ini menunjukkan adanya celah penelitian yang perlu diisi untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif.¹³

Penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna mengkaji secara kritis disharmoni pengaturan BPHTB pada PPJB serta merumuskan rekonstruksi norma yang lebih selaras dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Dengan mengisi kekosongan kajian tersebut, diharapkan penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum perpajakan dan pertanahan, tetapi juga memberikan rekomendasi praktis bagi pembuat kebijakan dalam menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil, konsisten, dan berorientasi pada kepastian hukum. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji disharmoni pengaturan BPHTB pada PPJB serta merumuskan rekonstruksi hukum yang lebih adil dan pasti.

¹¹ Tambuno, A. S. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG).

¹² Wijaya, G. (2025). Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Sistem Perpajakan Indonesia: Penelitian. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Dan Riset Pendidikan*, 4(2), 11915-11921.

¹³ Augustisia, A. C., Syaifuddin, M., & Trisaka, A. (2025). Peran Strategis Notaris Dalam Optimalisasi BPHTB: Telaah Rasio Hukum Kewajiban Pelaporan PPJB Kepada Kepala Daerah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 14(1), 22-30.

B. Rumusan Masalah

Setelah menguraikan latar belakang masalah tersebut diatas, masalah yang akan penulis analisis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana ketidaksinkronan pengaturan BPHTB dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) jika ditinjau dari prinsip keadilan dan kepastian hukum?
2. Bagaimana konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB yang mampu mencerminkan keadilan fiskal dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi bentuk-bentuk disharmoni norma dalam penerapan BPHTB pada PPJB berdasarkan perspektif keadilan dan kepastian hukum.
2. Untuk menghasilkan formulasi rekonstruksi norma BPHTB pada PPJB yang mampu mewujudkan keadilan fiskal serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin atau pendapat para ahli hukum.¹⁴ Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan disharmoni pengaturan BPHTB dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang memerlukan analisis mendalam terhadap kesesuaian norma hukum yang berlaku dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan BPHTB dan peralihan hak atas tanah, baik di tingkat nasional maupun daerah.¹⁵ Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep dasar seperti keadilan,

¹⁴ Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2023). *Metode penelitian hukum (normatif dan empiris)*. Penerbit Widina.

¹⁵ Ravianto, R. (2017). 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), 325015.

kepastian hukum, serta prinsip-prinsip dalam hukum perpajakan dan hukum pertanahan, yang menjadi landasan dalam menganalisis permasalahan penelitian.¹⁶

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁷ Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti undang-undang perpajakan daerah, peraturan terkait BPHTB, serta ketentuan hukum pertanahan.¹⁸ Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁹ Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber lain yang membantu menjelaskan istilah atau konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini.²⁰

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai sumber tertulis yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Proses ini melibatkan identifikasi, klasifikasi, dan sistematisasi bahan hukum untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai pengaturan BPHTB pada PPJB serta permasalahan yang timbul dalam praktiknya.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran hukum (legal reasoning). Data yang telah dikumpulkan dianalisis dengan cara menafsirkan dan mengkaji norma-norma hukum yang ada, kemudian dibandingkan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum sebagai pisau analisis. Hasil analisis tersebut selanjutnya digunakan untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk disharmoni pengaturan serta merumuskan rekonstruksi hukum yang lebih ideal. Dengan pendekatan ini, diharapkan penelitian dapat menghasilkan argumentasi hukum yang sistematis, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

¹⁶ Firmanto, T., Sufiarina, S., Reumi, F., & Saleh, I. N. S. (2024). *Metodologi penelitian hukum: Panduan komprehensif penulisan ilmiah bidang hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

¹⁷ Ahmad, A., Fachrurrazy, M., Amalia, M., Fauzi, E., Gaol, S. L., Siliwadi, D. N., & Takdir, T. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

¹⁸ Markos, F., Halim, A. N., & Sartono, S. (2025). Kepastian Hukum Pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum Balik Nama Waris Dikaitkan dengan Penggunaan Nilai Kewajaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 83-93.

¹⁹ Ahmad, A., Fachrurrazy, M., Amalia, M., Fauzi, E., Gaol, S. L., Siliwadi, D. N., & Takdir, T. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

²⁰ Arifuddin, Q., Riswan, R., HR, M. A., Bulkis, B., Latif, A., Salma, S., ... & Indah, N. (2025). *Metodologi penelitian hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

E. Hasil Dan Pembahasan

1. Ketidaksinkronan Pengaturan BPHTB dalam Praktik PPJB Ditinjau dari Prinsip Keadilan dan Kepastian Hukum

Ketidaksinkronan pengaturan BPHTB pada tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan permasalahan yang muncul akibat adanya perbedaan antara norma hukum perpajakan dan hukum pertanahan. Secara normatif, BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Namun, dalam praktiknya, terdapat daerah yang telah memungut BPHTB pada saat penandatanganan PPJB, meskipun secara hukum peralihan hak belum terjadi.²¹

Dalam perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah setelah dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan belum menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak. Oleh karena itu, pengenaan BPHTB pada tahap PPJB menimbulkan ketidaksesuaian antara dasar pengenaan pajak dengan objek pajak yang seharusnya.²² Ketidaksinkronan ini semakin nyata dengan adanya perbedaan kebijakan antar daerah. Beberapa daerah mewajibkan pembayaran BPHTB pada saat PPJB, sementara daerah lain baru mewajibkannya pada saat AJB. Perbedaan ini menunjukkan adanya disharmoni dalam penerapan regulasi yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum bagi masyarakat sebagai wajib pajak.²³

Dari perspektif asas keadilan, pengenaan BPHTB pada tahap PPJB berpotensi melanggar prinsip keadilan distributif. Hal ini karena pembeli yang belum memperoleh hak secara penuh telah dibebani kewajiban pajak. Dalam kondisi transaksi yang dilakukan secara bertahap, pembeli bahkan belum menikmati manfaat ekonomi secara utuh dari objek yang diperjanjikan.²⁴ Selain itu, dari sudut pandang keadilan fiskal, pemungutan pajak seharusnya mempertimbangkan kemampuan ekonomis wajib pajak. Dalam PPJB, terutama pada transaksi cicilan, pembeli belum memiliki kapasitas ekonomi penuh atas objek tanah atau bangunan.

²¹ Amrullah, A. A. (2025). *Pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah= Imposition Of Fees For Acquiring Rights To Land And Buildings In Land Sale And Purchase Agreements* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

²² Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2025). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3349-3362.

²³ Adiyono, M., & Enggarani, N. S. (2026). Dokumen Impor Sebagai Faktur Pajak Dalam Sengketa Pajak Pertambahan Nilai (PPN) di Indonesia. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(1), 435-459.

²⁴ Rozalinda, M. A. (2017). *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi-Rajawali Pers*. PT. RajaGrafindo Persada.

Oleh karena itu, pembebanan pajak pada tahap ini dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak pembeli.

Dari aspek kepastian hukum, ketidaksinkronan pengaturan ini menciptakan multi tafsir dalam pelaksanaan hukum. Norma yang tidak seragam antar daerah menyebabkan masyarakat sulit memahami kapan sebenarnya kewajiban pembayaran BPHTB timbul. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang mensyaratkan adanya aturan yang jelas, tegas, dan konsisten.²⁵ Ketidaksinkronan ini juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Wajib pajak dapat merasa dirugikan karena dikenakan pajak sebelum memperoleh hak yang sah. Hal ini membuka peluang terjadinya gugatan terhadap pemerintah daerah terkait keabsahan pemungutan BPHTB pada tahap PPJB.²⁶

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ketidaksinkronan pengaturan BPHTB pada PPJB tidak hanya mencerminkan disharmoni norma hukum, tetapi juga berdampak pada pelanggaran asas keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan langkah harmonisasi regulasi agar tercipta sistem perpajakan yang lebih adil dan pasti.

Ketidaksinkronan pengaturan BPHTB pada tahap PPJB pada dasarnya mencerminkan adanya konflik normatif antara hukum pajak dan hukum pertanahan yang belum terselesaikan secara sistematis. Dalam konteks ini, hukum pajak cenderung menitikberatkan pada aspek penerimaan daerah, sementara hukum pertanahan berfokus pada kepastian status hak atas tanah. Ketika kedua rezim hukum ini tidak berjalan secara harmonis, maka lahirlah praktik pemungutan pajak yang tidak sepenuhnya memiliki dasar yuridis yang kuat.

Secara teoritik, suatu kewajiban pajak hanya dapat dibebankan apabila telah terpenuhi unsur-unsur objek pajak secara jelas, termasuk adanya peristiwa hukum yang menjadi dasar pengenaan pajak. Dalam BPHTB, peristiwa hukum tersebut adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Namun, dalam PPJB, peristiwa hukum tersebut belum terjadi karena belum ada peralihan hak secara yuridis. Dengan demikian, pemungutan BPHTB pada tahap PPJB menunjukkan adanya penyimpangan terhadap prinsip dasar dalam hukum pajak.

Praktik ini menunjukkan adanya kecenderungan perluasan makna “perolehan hak” yang tidak didasarkan pada interpretasi sistematis terhadap peraturan perundang-undangan. Perluasan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak memiliki batasan yang jelas. Dalam perspektif hukum, interpretasi yang terlalu luas terhadap suatu norma dapat

²⁵ Sembada, R. H., Maulana, I. T., Permadi, A., & Ramadan, D. F. (2026). Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program PTSL; Sebuah Analisis Hukum. *Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 11(1), 16-32.

²⁶ Sunandar, M. N. (2025). EkSistensi Perlindungan Hukum Wajib Pajak Dalam Sengketa Perdata Berimplikasi Pajak. *Jurnal Hukum Statuta*, 5(1), 1-18.

mengaburkan makna asli dari norma tersebut dan membuka ruang bagi penyalahgunaan kewenangan oleh aparat pemungut pajak.

Dari sudut pandang asas keadilan, kondisi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Pembeli dalam PPJB belum memperoleh hak kebendaan atas objek yang diperjanjikan, namun telah dibebani kewajiban pajak yang seharusnya timbul setelah hak tersebut diperoleh. Ketidakseimbangan ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif yang menuntut adanya proporsionalitas dalam pembebanan kewajiban.

Dalam perspektif keadilan fiskal, pemungutan BPHTB pada tahap PPJB dapat dikategorikan sebagai bentuk pemajakan prematur (*premature taxation*). Hal ini karena pajak dipungut sebelum wajib pajak benar-benar menikmati manfaat ekonomi dari objek pajak. Dalam sistem perpajakan yang ideal, pemungutan pajak harus didasarkan pada kemampuan membayar (*ability to pay*) serta manfaat yang diterima (*benefit principle*), yang dalam konteks ini belum terpenuhi.

Dari sisi kepastian hukum, ketidaksinkronan ini menunjukkan lemahnya koordinasi antara pembentuk kebijakan di tingkat pusat dan daerah. Otonomi daerah memang memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengelola pajaknya sendiri, namun kewenangan tersebut tetap harus berada dalam kerangka hukum nasional yang seragam. Ketika daerah menerapkan kebijakan yang berbeda-beda terkait saat terutangnya BPHTB, maka yang terjadi adalah fragmentasi hukum yang merugikan masyarakat.

Ketidakteraturan tersebut juga berimplikasi pada meningkatnya risiko sengketa hukum antara wajib pajak dan pemerintah daerah. Wajib pajak yang merasa dirugikan dapat menggugat kebijakan pemungutan BPHTB pada tahap PPJB, dengan alasan bahwa belum terjadi perolehan hak secara sah. Sengketa semacam ini tidak hanya membebani sistem peradilan, tetapi juga mencerminkan adanya kegagalan dalam merumuskan kebijakan hukum yang jelas dan konsisten.

Kondisi ini dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan. Ketika masyarakat melihat adanya ketidakkonsistenan dalam penerapan aturan, maka kepatuhan sukarela (*voluntary compliance*) terhadap kewajiban pajak akan menurun. Dalam jangka panjang, hal ini justru dapat berdampak negatif terhadap penerimaan daerah yang seharusnya ingin ditingkatkan melalui BPHTB.

Dari perspektif kebijakan hukum (*legal policy*), ketidaksinkronan ini menunjukkan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap pengaturan BPHTB, khususnya terkait dengan definisi dan batasan perolehan hak. Pembentuk undang-undang perlu memberikan kejelasan norma yang tidak membuka ruang interpretasi yang berbeda-beda di tingkat implementasi. Dengan

demikian, kebijakan yang dihasilkan tidak hanya efektif dalam meningkatkan penerimaan, tetapi juga adil dan memberikan kepastian hukum.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa ketidaksinkronan pengaturan BPHTB pada tahap PPJB bukan sekadar persoalan teknis administratif, melainkan persoalan mendasar yang menyangkut konsistensi sistem hukum, keadilan fiskal, dan kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan upaya rekonstruksi norma yang komprehensif dan terintegrasi agar pengaturan BPHTB dapat berjalan selaras dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta memberikan perlindungan yang adil bagi seluruh pihak.

2. Konsep Ideal Pengaturan BPHTB pada Tahap PPJB yang Mencerminkan Keadilan Fiskal dan Kepastian Hukum

Konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB harus didasarkan pada prinsip keselarasan antara hukum perpajakan dan hukum pertanahan. Dalam hal ini, pengenaan BPHTB seharusnya mengacu pada momen terjadinya peralihan hak secara sah, yaitu pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), bukan pada tahap PPJB.²⁷ Pendekatan ini sejalan dengan prinsip dasar BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak. Karena PPJB belum mengalihkan hak secara yuridis, maka tidak tepat apabila kewajiban pajak telah dibebankan pada tahap tersebut. Dengan demikian, penundaan kewajiban pembayaran BPHTB hingga tahap AJB merupakan langkah yang lebih sesuai dengan konsep hukum yang berlaku.

Dalam perspektif keadilan fiskal, pengaturan ideal harus memperhatikan kemampuan wajib pajak. Pembeli dalam transaksi PPJB, terutama yang dilakukan secara bertahap, belum sepenuhnya menguasai objek pajak secara ekonomi maupun hukum. Oleh karena itu, pembebanan pajak pada tahap ini tidak mencerminkan prinsip keadilan yang proporsional.

Konsep ideal juga perlu mempertimbangkan prinsip keadilan substantif. Artinya, pengaturan tidak hanya berfokus pada kepatuhan formal terhadap aturan, tetapi juga memperhatikan dampak nyata terhadap masyarakat. Penundaan pemungutan BPHTB hingga hak benar-benar diperoleh akan memberikan perlindungan yang lebih adil bagi wajib pajak.²⁸

Dari sisi kepastian hukum, diperlukan adanya regulasi yang seragam dan tidak menimbulkan multi tafsir. Pemerintah pusat perlu menetapkan norma yang tegas mengenai saat

²⁷ Winahyu, F. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembayaran Pajak Bphtb Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pati* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

²⁸ Irawan, W., Merdekawati, A., Aziz, Y. M. A., & Satibi, I. (2025). *Mengurai Benang Kusut: Strategi Kebijakan Pendapatan Asli Daerah*. Deepublish.

terutangnya BPHTB agar dapat diterapkan secara konsisten di seluruh daerah. Hal ini penting untuk menghindari perbedaan interpretasi yang selama ini terjadi.

Harmonisasi regulasi antara pemerintah pusat dan daerah menjadi langkah strategis dalam mewujudkan kepastian hukum. Dengan adanya keseragaman aturan, masyarakat dapat memahami dengan jelas kewajiban perpajakannya tanpa adanya kebingungan akibat perbedaan kebijakan antar daerah.

Konsep ideal juga dapat mencakup pemberian kebijakan afirmatif bagi kelompok masyarakat tertentu, seperti masyarakat berpenghasilan rendah. Misalnya melalui pembebasan atau keringanan BPHTB pada kondisi tertentu, sehingga prinsip keadilan sosial dapat terwujud dalam sistem perpajakan.

Selain itu, diperlukan penguatan peran notaris/PPAT dalam memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan. Dengan mekanisme pengawasan yang jelas dan sanksi yang proporsional, diharapkan tidak terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan terkait BPHTB.

Dengan demikian, konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB adalah pengaturan yang menempatkan kewajiban pajak pada saat perolehan hak yang sah, didukung oleh regulasi yang harmonis, serta memperhatikan prinsip keadilan fiskal dan kepastian hukum. Pendekatan ini diharapkan mampu menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB juga perlu dianalisis melalui pendekatan teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, yang menekankan tiga elemen utama, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Dalam konteks ini, substansi hukum terkait BPHTB masih menunjukkan ketidakjelasan norma mengenai saat terutangnya pajak, sehingga memerlukan perumusan ulang yang lebih tegas. Tanpa adanya kejelasan substansi, struktur hukum sebagai pelaksana akan cenderung menghasilkan praktik yang beragam, yang pada akhirnya memperkuat ketidakpastian hukum.

Dalam perspektif teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus memenuhi unsur keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Ketika terjadi konflik antara ketiganya, maka harus dicari keseimbangan yang proporsional. Dalam kasus BPHTB pada PPJB, penekanan yang berlebihan pada aspek penerimaan daerah (kemanfaatan) justru mengabaikan aspek kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu, rekonstruksi pengaturan perlu mengembalikan keseimbangan ketiga nilai dasar tersebut.

Dari sudut pandang teori keadilan John Rawls, kebijakan perpajakan harus dirancang sedemikian rupa sehingga memberikan manfaat terbesar bagi pihak yang paling kurang

beruntung. Dalam konteks PPJB, pembeli yang belum memperoleh hak penuh atas tanah dapat dikategorikan sebagai pihak yang rentan dirugikan. Oleh karena itu, pengenaan BPHTB pada tahap PPJB tidak sejalan dengan prinsip difference principle yang dikemukakan Rawls, karena justru membebani pihak yang belum sepenuhnya memperoleh manfaat.

Teori kemampuan membayar (*ability to pay principle*) dalam hukum pajak juga menegaskan bahwa pajak harus dibebankan sesuai dengan kemampuan ekonomis wajib pajak. Dalam transaksi PPJB, khususnya yang dilakukan secara bertahap, kemampuan ekonomis pembeli belum sepenuhnya terealisasi. Dengan demikian, penundaan pemungutan BPHTB hingga tahap AJB merupakan bentuk implementasi prinsip *ability to pay* yang lebih adil dan rasional.

Teori hukum progresif yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo memberikan landasan bahwa hukum harus berpihak pada keadilan substantif, bukan sekadar keadilan formal. Dalam konteks ini, meskipun secara administratif PPJB dapat dijadikan dasar tertentu, namun secara substantif belum terjadi peralihan hak. Oleh karena itu, pengenaan BPHTB pada tahap PPJB tidak mencerminkan keadilan substantif yang menjadi tujuan utama hukum.

Dari perspektif asas legalitas dalam hukum pajak, setiap pungutan pajak harus didasarkan pada ketentuan hukum yang jelas dan tidak boleh ditafsirkan secara ekstensif. Praktik pemungutan BPHTB pada PPJB yang tidak memiliki dasar normatif yang tegas berpotensi melanggar asas ini. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang eksplisit dalam peraturan perundang-undangan untuk menghindari interpretasi yang menyimpang.

Dalam kerangka teori harmonisasi hukum, pengaturan BPHTB perlu diselaraskan dengan norma dalam hukum pertanahan agar tidak terjadi konflik norma. Harmonisasi ini penting untuk menciptakan sistem hukum yang terintegrasi dan tidak saling bertentangan. Tanpa adanya harmonisasi, maka setiap rezim hukum akan berjalan sendiri-sendiri dan menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat.

Dari perspektif teori perlindungan hukum, negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan kepada warga negara dari kebijakan yang berpotensi merugikan. Pemungutan BPHTB pada tahap PPJB dapat dipandang sebagai kebijakan yang belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum, karena membebani wajib pajak sebelum haknya diakui secara sah. Oleh karena itu, rekonstruksi pengaturan harus diarahkan pada upaya memperkuat perlindungan hukum bagi masyarakat.

Teori kebijakan publik (*public policy*) juga menekankan bahwa setiap kebijakan harus memenuhi prinsip efektivitas, efisiensi, dan keadilan. Dalam konteks ini, pemungutan BPHTB pada tahap PPJB mungkin dianggap efektif dalam meningkatkan penerimaan daerah, namun

tidak efisien dan tidak adil jika menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, kebijakan yang ideal harus mampu menyeimbangkan ketiga aspek tersebut.

Dengan demikian, penguatan konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB harus didasarkan pada integrasi berbagai teori hukum yang menekankan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Rekonstruksi norma yang dilakukan tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga harus mencerminkan nilai-nilai fundamental dalam hukum. Dengan pendekatan ini, diharapkan pengaturan BPHTB dapat menjadi lebih adil, konsisten, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Penguatan konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB juga harus dikaitkan dengan kerangka hukum positif yang berlaku di Indonesia, khususnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menunjukkan bahwa objek pajak hanya timbul apabila terjadi perolehan hak secara sah. Dengan demikian, secara normatif, pengenaan BPHTB pada tahap PPJB yang belum mengalihkan hak bertentangan dengan konstruksi hukum yang diatur dalam UU HKPD.

Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui perbuatan hukum yang sah dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta autentik berupa Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, secara sistematis, momen terjadinya perolehan hak yang sah adalah pada saat AJB, bukan pada tahap PPJB.

Jika dikaitkan dengan asas legalitas dalam hukum pajak sebagaimana tercermin dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Hal ini berarti bahwa tidak boleh ada pemungutan pajak tanpa dasar hukum yang jelas. Praktik pemungutan BPHTB pada tahap PPJB yang tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan berpotensi bertentangan dengan asas legalitas tersebut, sehingga perlu dilakukan penegasan norma untuk menghindari penyimpangan dalam implementasi.

Di sisi lain, pengaturan dalam Peraturan Daerah (Perda) sebagai dasar operasional pemungutan BPHTB di tingkat daerah juga harus selaras dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam hal ini berlaku asas *lex superior derogat legi inferiori*, yang

mengharuskan peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, apabila terdapat Perda yang menetapkan kewajiban BPHTB pada tahap PPJB, maka perlu dilakukan evaluasi dan penyesuaian agar tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UU HKPD maupun UUPA.

Dalam konteks kepastian hukum, diperlukan adanya pengaturan yang lebih rinci melalui peraturan pelaksana, baik dalam bentuk peraturan pemerintah maupun peraturan menteri, yang secara tegas mengatur saat terutangnya BPHTB. Pengaturan ini penting untuk memberikan pedoman yang jelas bagi pemerintah daerah, notaris/PPAT, serta masyarakat sebagai wajib pajak. Tanpa adanya pedoman yang seragam, potensi terjadinya multi tafsir akan tetap terbuka dan menghambat terciptanya kepastian hukum.

Dengan demikian, rekonstruksi pengaturan BPHTB pada tahap PPJB harus dilakukan melalui pendekatan sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan, baik secara vertikal maupun horizontal. Sinkronisasi vertikal memastikan kesesuaian antara undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah, sedangkan harmonisasi horizontal memastikan tidak adanya konflik antar rezim hukum, khususnya antara hukum perpajakan dan hukum pertanahan. Upaya ini diharapkan dapat menghasilkan suatu sistem pengaturan BPHTB yang konsisten, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

F. Kesimpulan

Ketidaksinkronan pengaturan BPHTB dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menunjukkan adanya disharmoni antara hukum perpajakan dan hukum pertanahan, khususnya terkait saat terutangnya pajak. Pengenaan BPHTB pada tahap PPJB tidak sejalan dengan konsep perolehan hak, karena PPJB belum mengalihkan hak atas tanah secara yuridis. Kondisi ini menimbulkan ketidakadilan fiskal bagi wajib pajak, terutama pembeli yang belum memperoleh manfaat penuh atas objek transaksi, serta menciptakan ketidakpastian hukum akibat perbedaan penerapan antar daerah dan potensi multi tafsir dalam pelaksanaan regulasi.

Konsep ideal pengaturan BPHTB pada tahap PPJB adalah dengan menempatkan kewajiban pembayaran pajak pada saat terjadinya peralihan hak yang sah melalui Akta Jual Beli (AJB), sehingga selaras dengan prinsip dasar BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak. Rekonstruksi ini harus didukung oleh harmonisasi regulasi antara pemerintah pusat dan daerah, penerapan prinsip keadilan fiskal yang mempertimbangkan kemampuan wajib pajak, serta kepastian hukum melalui norma yang jelas dan seragam. Dengan demikian, sistem pengaturan

BPHTB dapat mencerminkan keadilan substantif dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Ridwan Halim, 2005, *Hukum Acara Perdata: Dalam Tanya Jawab*, Jakarta :Ghalia Indonesia, 2005.
- Adiyono, M., & Enggarani, N. S. (2026). Dokumen Impor Sebagai Faktur Pajak Dalam Sengketa Pajak Pertambahan Nilai (PPN) di Indonesia. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(1), 435-459.
- Ahmad, A., Fachrurrazy, M., Amalia, M., Fauzi, E., Gaol, S. L., Siliwadi, D. N., & Takdir, T. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Amrullah, A. A. (2025). *Pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah= Imposition Of Fees For Acquiring Rights To Land And Buildings In Land Sale And Purchase Agreements* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Arifuddin, Q., Riswan, R., HR, M. A., Bulkis, B., Latif, A., Salma, S., ... & Indah, N. (2025). *Metodologi penelitian hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Augustisia, A. C., Syaifuddin, M., & Trisaka, A. (2025). Peran Strategis Notaris Dalam Optimalisasi BPHTB: Telaah Rasio Hukum Kewajiban Pelaporan PPJB Kepada Kepala Daerah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 14(1), 22-30.
- Firmanto, T., Sufiarina, S., Reumi, F., & Saleh, I. N. S. (2024). *Metodologi penelitian hukum: Panduan komprehensif penulisan ilmiah bidang hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Fitriady, E., Effendy, M., & Buana, M. S. (2023). Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) dikaitkan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Notary Law Journal*, 2(3), 203-215.
- Genta, E. (2025). *Implementasi Perjanjian Jual Beli (Pjb) Dan Akta Jual Beli (Ajb) Berdasarkan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS LAMPUNG).
- Irawan, W., Merdekawati, A., Aziz, Y. M. A., & Satibi, I. (2025). *Mengurai Benang Kusut: Strategi Kebijakan Pendapatan Asli Daerah*. Deepublish.

- Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2025). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3349-3362.
- Markos, F., Halim, A. N., & Sartono, S. (2025). Kepastian Hukum Pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum Balik Nama Waris Dikaitkan dengan Penggunaan Nilai Kewajaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 83-93.
- Muhasan, I. (2018). Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Tinjauan dari Aspek Hukum Perdata). *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)*, 2(2), 30-38.
- Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (disesuaikan dengan daerah masing-masing).
- 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 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Rachman, A. R. (2023). Penetapan terutang pajak saat terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *UNES Law Review*, 6(1), 3549-3559.
- Rahman, A., Wahyuningsih, W., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2025). Analisis hukum kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(1), 101-116.
- Ravianto, R. (2017). 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), 325015.
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2023). *Metode penelitian hukum (normatif dan empiris)*. Penerbit Widina.
- Rozalinda, M. A. (2017). *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi-Rajawali Pers*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Sembada, R. H., Maulana, I. T., Permadi, A., & Ramadan, D. F. (2026). Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program PTSL; Sebuah Analisis Hukum. *Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 11(1), 16-32.

- Sinaga, N. A. (2016). Pemungutan pajak dan permasalahannya di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 7(1).
- Sunandar, M. N. (2025). EkSistensi Perlindungan Hukum Wajib Pajak Dalam Sengketa Perdata Berimplikasi Pajak. *Jurnal Hukum Statuta*, 5(1), 1-18.
- Susanti, A., Miarsa, F. R. D., & Yahya, D. (2025). ANalisis Yuridis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Sidoarjo. *Magistra Vitae: Journal Magister Hukum*, 1(1), 53-67.
- Tambuno, A. S. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Ula, R. T. U., & Ananda, F. R. (2025). Harmonisasi Kebijakan Pajak dan Prinsip Keadilan Sosial dalam Meningkatkan Kesejahteraan Nasional. *Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry*, 1(1), 13-20.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wijaya, G. (2025). Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Sistem Perpajakan Indonesia: Penelitian. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Dan Riset Pendidikan*, 4(2), 11915-11921.
- Winahyu, F. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembayaran Pajak Bphtb Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pati* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).