



**ANALISIS YURIDIS PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) JUAL BELI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023
TENTANG KETENTUAN UMUM PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:
Joshua Raymond Saputra, S.H
221003741020669**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**ANALISIS YURIDIS PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) JUAL BELI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023
TENTANG KETENTUAN UMUM PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH**

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Johan Erwin Isharvanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Peneliti,

Joshua Raymond Saputra, S.H
NPM. 221003741020669

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**ANALISIS YURIDIS PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) JUAL BELI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023
TENTANG KETENTUAN UMUM PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 21 Maret 2025 dan
disahkan pada tanggal 21 Maret 2025

Penguji I

Dr. Johan Erwin Asharyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Penguji II

Dr. Hj. Yulies Tiana M, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN. 0608076201

Penguji III

Dr. H. Jumaidi., S.H., M.H
NIDN. 0625116501

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Joshua Raymond Saputra, S.H.

NPM : 221003741020669

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh keserjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 19 Mei 2025

Penulis,



Joshua Raymond Saputra, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah berjasa bagi penulis selama menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Untag Semarang:

1. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945;
3. Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan semangat kepada penulis hingga bisa menyelesaikan tesis;
4. Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum yang pernah mendampingi penulis ketika mengikuti lomba penulisan artikel ilmiah kenotariatan di Unissula. Penulis memperoleh banyak wawasan dan pengetahuan mengenai teknik penulisan karya ilmiah yang sangat berguna bagi penulis ketika menyusun tesis;
5. Para dosen Program Studi Magister Kenotariatan Untag Semarang;
6. Ibu yang tiada hentinya menyemangati penulis untuk tidak mudah menyerah selama mengerjakan tesis;

7. Alm. Ayah yang meskipun tidak bisa menemani penulis secara langsung dalam mengerjakan tesis, tetapi penulis bisa merasakan kehadiran ayah yang menyemangati penulis ketika tengah kehilangan semangat;
8. Saudara dan kerabat yang juga terus memberikan *support* untuk segera menyelesaikan tesis;
9. Teman-teman seangkatan penulis ketika menempuh studi di Program Studi Magister Kenotariatan Untag, terima kasih untuk kebersamaan dan *support* yang juga diberikan kepada penulis.

Semarang, 19 Mei 2025

Penulis,



Joshua Raymond Saputra, S.H.

ABSTRAK

Penelitian ini bertitik tolak dari gagasan bahwa hukum merupakan sebuah sistem, yang berarti tidak ada satu pun peraturan perundang-undangan yang berdiri lepas tanpa memiliki keterhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang lain. Konsistensi dan koherensi antar peraturan perundang-undangan menjadi tolok ukur untuk menilai apakah suatu sistem hukum telah berjalan baik. Pada penelitian ini, pembahasan akan difokuskan pada tiga permasalahan, yaitu Pengaturan BPHTB dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, Penyebab inkonsistensi pengaturan BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Pengaturan ideal BPHTB dalam tinjauan sistem hukum. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yang mengkaji norma hukum tertulis dari aspek sistem hukum. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dengan metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Analisis data penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan: 1). Pengaturan BPHTB dalam perundang-undangan Indonesia dimulai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB hingga Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, yang menjadi fokus bahasan penelitian ini. 2). Ketentuan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tidak konsisten dengan UUPA, Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Jabatan PPAT. 3). Pengaturan ideal BPHTB merupakan sintesis dari tiga aspek sebagaimana dicetuskan R.Mansury, yaitu *Revenue Productivity, Equality/Equity, Ease of Administration*. Maka, BPHTB untuk jual beli idealnya ditetapkan pada saat pembuatan PPJB Lunas di hadapan PPAT.

Kata Kunci: Sistem Hukum, BPHTB, PPJB, PPAT

ABSTRACT

This research stems from the idea that law is a system. Consistency and coherence between laws and regulations are the benchmarks to assess whether a legal system has run well. In this study, the discussion will focus on three issues, namely BPHTB arrangements in Indonesian legislation, the causes of inconsistencies in BPHTB arrangements in Government Regulation No. 35 of 2023 concerning General Provisions of Regional Taxes and Regional Levies, and ideal BPHTB arrangements in the legal system review. The approach method in this research is the normative juridical approach method, which examines written legal norms from the aspect of the legal system. The research specification used is descriptive analytical. The data used in this research is secondary data, with data collection methods in the form of literature studies. This research data analysis uses normative qualitative data analysis. The results of this study show: 1). BPHTB arrangements in Indonesian legislation starting with Law Number 21 of 1997 concerning BPHTB to Government Regulation Number 35 of 2023, which is the focus of this research. 2). The provisions of Article 18 paragraph (2) of Government Regulation No. 35 of 2023 are inconsistent with the UUPA, Mortgage Law, Government Regulation on Land Registration, and PPAT Regulation of Title. 3). The ideal of BPHTB arrangement is a synthesis of three aspects as proposed by R.Mansury, namely Revenue Productivity, Equality/Equity, Ease of Administration. Therefore, BPHTB for sale and purchase should ideally be determined at the time of making PPJB Lunas in front of PPAT.

Keywords: Legal system, BPHTB, PPJB, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat/Kegunaan Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	9
1. Pendekatan Masalah.....	9
2. Spesifikasi Penelitian.....	9
3. Sumber dan Jenis Data.....	10
4. Metode Pengumpulan Data.....	10
5. Metode Analisis Data.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Jual Beli Menurut Hukum Perdata.....	13
1. Konsep Perikata.....	13
2. Definisi Perjanjian.....	14

3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam BW.....	18
B. BPHTB Menurut Hukum Pajak.....	23
1. Konsep Pajak dan Hukum Pajak.....	23
2. Asas-Asas dan Cara Pemungutan Pajak.....	26
3. Saat Terutangnya Pajak.....	29
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	31
C. Teori Sistem Hukum.....	33
D. Konsep Asas Hukum.....	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
1. Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Perundang-Undangan Indonesia.....	44
2. Inkonsistensi Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	57
3. Pengaturan Ideal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Tinjauan Sistem Hukum.....	71
BAB IV PENUTUP.....	98
A. Simpulan.....	98
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....	101