

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BERBASIS AZAS TRANSPARANSI**

**(Studi Kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**Lutfi Azmi Novita**

**19220117**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2023**

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BERBASIS AZAS TRANSPARANSI**

**(Studi Kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**Lutfi Azmi Novita**

**19220117**



**PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BERBASIS AZAS TRANSPARANSI  
(Studi Kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu S.E., S.H., M.Kn  
Kabupaten Blitar)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 6 Oktober 2023

Penulis



Lutfi Azmi Novita

19220117

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Lutfi Azmi Novita NIM: 19220117 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN BERBASIS AZAS TRANSPARANSI  
(Studi Kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan dituji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 197408192000031002

Malang, 6 Oktober 2023  
Dosen Pembimbing,



Aditya Prastian S, SH.,MH.  
NIP. 1993042920200121003



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Lutfi Azmi Novita  
NIM : 19220117  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Aditya Prastian Supriyadi, S.H., M.H.  
Judul Skripsi : Tinjauan Masalah Terhadap Mitigasi Hukum Praktek Manipulasi  
Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Pada Penvelenggaraan Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Azas Transparansi (Studi Kasus Di  
Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	10 Mei 2023	Bab I	
2	19 Mei 2023	Revisi Bab I	
3	25 Mei 2023	Bab II	
4	26 Mei 2023	Revisi Bab II & Acc Seminar Proposal	
5	26 Juli 2023	Revisi Seminar Proposal	
6	12 September 2023	Konsultasi Bab IV	
7	12 September 2023	Konsultasi Bab IV	
8	29 September 2023	Konsultasi Bab IV	
9	2 Oktober 2023	Konsultasi Bab IV & V	
10	6 Oktober 2023	Acc Bab IV & V	

Malang, 6 Oktober 2023  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP.197408192000031002

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudara Lutfi Azmi Novita (19220117), Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BERBASIS AZAS TRANSPARANSI  
(Studi Kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)**

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai:

Dewan Penguji :

1. Aditya Prastian Supriyadi.,M.H

NIP. 199304292020121003



Penguji I

2. Dr. Fakhruddin., M.HI.

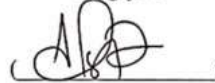
NIP. 197408192000031002



Penguji II

3. Ahmad Sidi Pratomo., MA.

NIP. 198404192019031002



Penguji III

Malang, 23 November 2023



Prof. Dr. Sudirman, M.A.

NIP. 197708222005011003

## MOTTO

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

**Artinya: “Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung” (QS. Ali ‘Imran: 104)**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah S.W.T yang telah mencurahkan rahmat, dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul :

**TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP MITIGASI HUKUM PRAKTEK  
MANIPULASI PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA  
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BERBASIS AZAS TRANSPARANSI  
(Studi Kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Kabupten Blitar)**

Dengan segala upaya, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak/Ibu/Sdr :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ramadhita, M.HI. selaku Dosen Wali penulis selama menempuh studi di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis haturkan terima kasih kepada beliau yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran serta motivasi selama menempuh perkuliahan.



5. Aditya Prastian Supriyadi, M.H selaku Dosen Pembimbing penulis, terima kasih penulis haturkan atas waktu yang diberikan untuk bimbingan, arahan, semangat serta motivasi dalam menyelesaikan.
6. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif di dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuan kepada penulis.
7. Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Ibu Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn dan segenap staff kantor PPAT yang telah mengizinkan saya untuk penelitian dikantor, semoga selalu dalam lindungan Allah SWT.
9. Orang tua penulis, Bapak Agus Wahyudi dan Zuna Zulaika H, dan keluarga tercinta saya kakak, tante, uti dan yang lainnya, yang tiada henti selalu mendoakan, memberikan dukungan untuk penulis, motivasi yang luar biasa serta harapan dan doa selalu menjadi pengiring langkah sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik, makasih banyak bapak dan bunda.
10. Kepada Nizar Abdi Anugrah. Terimakasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, meluangkan baik, tenaga, pikiran, materi maupun moril kepada saya dan senantiasa sabar menghadapi saya.
11. Kepada sahabat saya Rosyida Alifatus Zahro terimakasih banyak untuk, fikiran, tenaga, waktu, dan materinya yang telah diberikan kepada saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi saya. dan Muh Izza Nasrullah yang senantiasa

meluangkan waktu dan fikirannya untuk menyelesaikan penulisan skripsi saya semoga selalu dalam lindungan Allah SWT.

Tak ada gading yang tak retak. Tak ada yang sempurna di dunia ini. Demikian pula dengan penelitian skripsi ini. Kritik dan saran sangatlah penulis harapkan dan dapat disampaikan secara langsung maupun tidak langsung. Semoga karya tulis ini dapat menjadi tambahan khazanah pengetahuan bagi siapa pun yang membacanya.

Malang, 6 Oktober 2023

Penulis,



Lutfi Azmi Novita

19220117

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar dinternasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ث = t	ظ = dh
د = ts	ع = „(koma menghadap keatas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f

خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ر = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (,,), berbalik dengan koma (,,) untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”. *Kasroh* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal Pendek		Vokal Panjang		Diftong	
ا	A	آ	Ā	أا	Ay
Vokal (a) panjang =	Ā	Misalnya	قال	Menjadi	Qāla
ي	I	ī	ī		Aw
Vokal (i) panjang =	ī	Misalnya	قيل	Menjadi	Qīla
و	U	ū	ū		Ba'
Vokal (u) panjang =	ū	Misalnya	دون	Menjadi	Dūna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan

tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga, untuk suara diftong wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”.

Perhatikan contoh berikut:

D. Ta’	Diftong (aw) =		Misalnya	قول	Menjadi	Qawlun
	Diftong (ay) =		Misalnya	خير	Menjadi	Khayrun

#### Marbutah (ة)

“Ta” marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila “ta” marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

#### E. Kata Sandang dan Lafdz al Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh- contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ" Allâhkânawamâ lam yasya" lam yakun.*
4. *Billâh ,,azzawajalla*

#### F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang

Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
BUKTI KONSULTASI.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI .....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
ABSTRAK .....	xviii
<i>ABSTRACT</i> .....	xix
<i>تجريدي</i> .....	xx
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Dfinisi Operasional .....	9
F. Sistematiaka Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Penelitian Terdahulu.....	14
B. Kerangka Teori .....	19
1. Teori Pengawasan Hukum.....	19
2. Azas Transparansi.....	24
3. Teori Perpajakan.....	28
4. Masalah.....	30
BAB III METODE PENELITIAN .....	33
A. Jenis Penelitian.....	33
B. Pendekatan Penelitian.....	34

C. Lokasi Penelitian.....	35
D. Metode Penentuan Subyek .....	35
E. Sumber Data.....	36
F. Metode Pengumpulan Data.....	38
G. Teknik Pengolahan Data.....	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	42
A. Hasil Penelitian .....	42
1. Profil Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	42
2. Hasil Wawancara .....	43
B. Pembahasan .....	50
1. Upaya pengawasan hukum preventif dan represif dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.....	51
2. Tinjauan masalah terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.....	62
BAB V PENUTUP .....	74
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA .....	77
LAMPIRAN .....	84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	91



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 1.2	Jenis Upaya Pengawasan Preventif di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn .....	57
Tabel 1.3	Jenis upaya pengawasan represif di kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn .....	61
Tabel 1.4	Indikator azas transparansi di kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn .....	67

## ABSTRAK

Lutfi Azmi Novita, 19220117, 2023, **Mitigasi Hukum Praktek Manipulasi Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Pada, Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Azas Transparansi. (Studi Kasus Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupten Blitar)**, Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Aditya Prastian Supriyadi, M.H.

---

---

**Kata Kunci: Mitigasi Hukum, Nilai Jual Obyek Pajak, Azas Transparansi**

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB) dipungut menggunakan sistem *Self Assesment*, dimana wajib pajak mempunyai kewajiban untuk memenuhi kewajibannya, dimana harus menghitung, melapor, menyetor jumlah pajak terutang. Pembayaran BPHTB di kabupaten blitar dapat dikatakan belum sesuai dengan peraturan yang terjadi. Hal ini dibuktikan bahwa masih banyaknya masyarakat kabupaten blitar yang tidak memberikan keterangan harga transaksi jual beli tanah sesungguhnya kepada PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum tidak lepas dari hal perpajakan tentunya BPHTB. Sudah sepatasnya PPAT berperan serta untuk memberikan edukasi kepada calon wajib pajak untuk menyelesaikan kewajibannya membayar BPHTB sesuai ketentuan yang berlaku. Fokus dan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui terkait upaya preventif dan upaya represif PPAT jika terdapat keidaksesuaian dalam penyampaian harga transaksi tidak sesungguhnya dalam penyelenggaraan BPHTB dan menggunakan tinjauan masalah azas transparansi untuk menganalisis permasalahan yang terjadi. Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis, sumber data dalam penelitian ini yaitu data primer dan data skunder dnegan metode melalui wawancara langsung dan dokumentasi. Terdapat 3 tahapan untuk teknis pengolaan data dalam penelitian ini yaitu, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penilitian menunjukkan bahwa PPAT sudah menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Bupati Blitar No 2 Tahun 2018 beserta aturan aturannya akan tetapi kendala yang dihadapi PPAT yaitu wajib pajak memanipulasi harga transaksi sesungguhnya pada penyelnggaraan BPHTB. Hal ini membuat PPAT harus mempunyai upaya preventif dan upaya represif guna untuk menghindari adanya para wajib pajak yang memanipulasi harga transaksi sengguhnya. Peran yang dijalankan oleh PPAT dengan berbasis azas transparansi sudah sesuai dengan masalah untuk memberikan manfaat dan menghindari kemudaratn berupa ketidakjujuran untuk menghindari membayar pajak.

## *ABSTRACT*

Lutfi Azmi Novita, 19220117, 2023, **Legal Mitigation of the Practice of Manipulating the Determination of the Selling Value of Tax Objects in the Administration of Land and Building Rights Acquisition Fees Based on the Transparency Principle. (Case Study at the Blitar Regency Land Deed Making Official Office)**, Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Aditya Prastian Supriyadi, M.H.

---

**Keywords: Legal Mitigation, Selling Value of Tax Objects, Transparency Principle**

Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) is collected using a Self Assessment system, where taxpayers have the obligation to fulfill their obligations, which must calculate, report, and deposit the amount of tax owed. It can be said that BPHTB payments in Blitar district are not in accordance with the regulations that have occurred. This is proven by the fact that there are still many people in Blitar district who do not provide information on the actual price of land sale and purchase transactions to PPAT. The Land Deed Making Officer (PPAT) as a general official cannot be separated from matters of taxation, of course BPHTB. It is appropriate for PPAT to play a role in providing education to prospective taxpayers to complete their obligations to pay BPHTB in accordance with applicable regulations. The focus and aim of this research is to find out about PPAT's preventive and repressive efforts if there are discrepancies in conveying real transaction prices in the implementation of BPHTB and to use a review of the transparency principle to analyze the problems that occur. This research is an empirical legal research, using a sociological juridical research approach, the data sources in this study are primary data and secondary data using methods through direct interviews and documentation. There are 3 stages for technical data processing in this research, namely, data reduction, data presentation and drawing conclusions. The results of the research show that the PPAT has carried out its duties in accordance with the Blitar Regent Regulation No. 2 of 2018 along with the rules, but the obstacles faced by the PPAT are that taxpayers manipulate the actual transaction price in the BPHTB administration. This makes PPAT must have preventive and repressive efforts to avoid taxpayers manipulating real transaction prices. The role carried out by PPAT based on the principle of transparency is in accordance with problems to provide benefits and avoid harm in the form of dishonesty to avoid paying taxes.

## تجريدي

لطفي عزمي نوفيتا، 19220117، 2023، التخفيف القانوني من الممارسات المتلاعبية لتحديد قيمة بيع الأشياء الضريبية في تنفيذ رسوم حيازة الأراضي وحقوق البناء على أساس مبدأ الشفافية. (دراسة حالة في مكتب مسؤول إصدار سند ملكية الأراضي في بليتار كابوبتن) ، أطروحة ، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي ، كلية الشريعة ، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: أديتيا براستيان سوبريادي ، متخرج ماجستير

### الكلمات المفتاحية: التخفيف القانوني، قيمة بيع العناصر الضريبية، مبدأ الشفافية

يتم تحصيل ضريبة رسوم حيازة الأراضي والضمانات (BPHTB) باستخدام نظام التقييم الذاتي ، حيث يلتزم دافع الضرائب بالوفاء بالتزاماتهم ، والتي يجب أن تحسب مبلغ الضريبة المستحقة وتبلغ عنه وتودعه. يمكن القول أن مدفوعات BPHTB في بليتار ريجنسي لم تكن متوافقة مع اللوائح التي تحدث. ثبت هذا أنه لا يزال هناك العديد من الأشخاص في بليتار ريجنسي الذين لا يقدمون معلومات عن سعر معاملة بيع وشراء الأراضي الفعلية إلى PPAT. لا يمكن فصل مسؤول إصدار سند الأرض (PPAT) كمسؤول عام عن الضرائب ، بالطبع ، BPHTB. من المناسب أن تشارك PPAT في توفير التعليم لدافعي الضرائب المحتملين لإكمال التزاماتهم بدفع BPHTB وفقا للوائح المعمول بها. ينصب تركيز هذه الدراسة والغرض منها على تحديد الجهود الوقائية والقمعية ل PPAT إذا كانت هناك اختلافات في تقديم أسعار المعاملات غير الحقيقية في تنفيذ BPHTB واستخدام مبدأ مراجعة مجتمع الشفافية لتحليل المشاكل التي تحدث. يتضمن هذا البحث البحث القانوني التجريبي ، باستخدام منهج البحث القانوني الاجتماعي ، ومصادر البيانات في هذه الدراسة هي البيانات الأولية وبيانات سكندر مع الأساليب من خلال المقابلات المباشرة والتوثيق. هناك 3 مراحل لمعالجة البيانات الفنية في هذه الدراسة ، وهي تقليل البيانات وعرض البيانات والاستنتاجات. أظهرت نتائج الدراسة أن PPAT قد نفذت واجباتها وفقا للائحة بليتار ريجنسي رقم 2 لعام 2018 وقواعدها ، لكن العقبة التي واجهتها PPAT كانت أن دافعي الضرائب تلاعبوا بسعر المعاملة الفعلي في تنفيذ BPHTB. وهذا يجعل PPAT يجب أن يكون لديه جهود وقائية وقمعية لتجنب دافعي الضرائب الذين يتلاعبون بأسعار معاملاتهم. الدور الذي تقوم به PPAT على أساس مبدأ الشفافية هو وفقا للفوائد لتوفير الفوائد وتجنب الضرر في شكل خيانة الأمانة لتجنب دفع الضرائب

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Azas transparansi merupakan asas yang sangat penting untuk diterapkan dalam sektor layanan publik. Kehadiran asas transparansi memberikan pengaruh besar dalam setiap kebijakan yang akan diambil pada sebuah institusi, terutama dalam hal transparansi keuangan.<sup>1</sup> Hal tersebut dikarena sektor keuangan merupakan sektor yang paling riskan yang mungkin untuk diselewengkan. Selain itu, asas transparansi dalam keuangan bertujuan untuk menghindari adanya kecurangan<sup>2</sup>. Beberapa alasan tersebut membuktikan betapa pentingnya kehadiran asas transparansi dalam layanan publik, tidak terkecuali dalam pelayanan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Akan tetapi pada realitanya, masih banyak kasus dalam pemungutan pajak BPHTB yang menunjukkan adanya kegiatan manipulasi yang dilakukan oleh wajib pajak yang jauh dari perwujudan asas transparansi. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kota Malang. Sebagaimana data yang disampaikan Dewi Citra Larasati dan M.N Romi. A.S dalam penelitiannya, dalam Penyelenggaraan BPHTB di Kota Malang, Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) menemukan

---

<sup>1</sup> Ridwan Angker, 'Pentingnya Transparansi Pelayanan Publik', *Jara Pasaka* (Dompu, April 2022).

<sup>2</sup> Ridwan Angker.

beberapa masalah, salah satunya yaitu masih banyaknya berkas-berkas yang dilaporkan masyarakat dalam pengurusan BPHTB masih palsu, termasuk manipulasi terhadap pelaporan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).<sup>3</sup>

Kasus yang serupa juga terjadi di daerah DKI Jakarta Gubernur Anies Baswedan mengatakan dari rencana PAD 57 Triliun, sampai akhir 2020 terealisasi sebesar 55 Triliun. Menurutnya ada beberapa faktor yang menyebabkan pajak tidak optimal, yaitu terdapat apartemen-apartemen yang belum dilakukan pemecahan, serta masih banyak wajib pajak melakukan jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukan pada akta jual beli, sehingga tidak terutang BPHTB.<sup>4</sup>

Kasus yang selanjutnya juga terjadi di Daerah Kota Batu Kasus yang serupa juga terjadi di daerah kota Batu Jawa timur, dimana pelaku kejahatan melakukan tindak pidana korupsi penyimpangan dalam pemungutan pajak daerah, berupa BPHTB dan PBB tahun 2020, Tindakan yang dilakukan adalah menurunkan Nilai Jual Obyek Pajak dengan mengubah kelas obyek pajak tersebut.<sup>5</sup>

Kasus yang selanjutnya juga terjadi di Banjarbaru, para pelaku kejahatan melakukan Tindakan manipulasi besaran harga yang mereka sepakati agar pajak yang mereka setor ke dinas dapat lebih ringan.

---

<sup>3</sup> Dewi Citra dan M. N. Romi. A.S Larasati, 'BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( Studi Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan )', 8 (2018), 65–74.

<sup>4</sup> CNN Indonesia, Anies Ungkap Realisasi Pajak DKI belum Optimal, 2021 <<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210419191439-532-631915/anies-ungkap-realisisi-pajak-dki-belum-optimal>>. Diakses pada Kamis, 25 Mei 2023 pukul 12.20 WIB

<sup>5</sup> Kompas.com, ASN Pemkot Batu Ditetapkan Tersangka Korupsi BPHTB dan PBB, 2022 <<https://regional.kompas.com/read/2022/09/08/211038578/asn-pemkot-batu-ditetapkan-tersangka-korupsi-bphtb-dan-pbb>>. Diakses pada Kamis, 25 Mei 2023 pukul 12.32 WIB

Menurutnya, manipulasi harga sudah menjadi rahasia umum. Biasanya seperti itu (memanipulasi), supaya tidak membayar pajak mahal. Pelaku mengungkapkan, manipulasi harga sudah disepakati oleh para pihak wajib pajak yang melakukan transaksi penjualan sebelum dilaporkan ke notaris.<sup>6</sup>

Tindakan manipulasi yang dilakukan oleh wajib pajak terhadap penyampaian harga transaksi jual beli tanah atau bangunan, juga menjadi permasalahan dalam penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar. Padahal di Kabupaten Blitar sendiri, sudah terdapat beberapa peraturan yang mengatur terkait dengan pengenaan pajak BPHTB, salah satunya Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar.<sup>7</sup> Sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bupati Blitar Nomor 2 Tahun 2018 tersebut, menyatakan bahwa pengenaan BPHTB didasarkan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Lebih lanjut, dalam Pasal 2 ayat (3) menyatakan bahwa apabila NJOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi Bangunan.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Banua, 'Transaksi Jua-Beli Tanah Di Banjarbaru Yang Diduga Curangi Pemerintah Kota', *Pro Kalsel* (Kalimantan Selatan, 2016) <<https://kalsel.prokal.co/read/news/5464-transaksi-jual-beli-tanah-di-banjarbaru-yang-diduga-curangi-pemerintah-kota/6>>. Diakses pada Rabu 10 Mei 2023 Pukul 16.25

<sup>7</sup> Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn., Wawancara, (Blitar, 31 Januari 2023)

<sup>8</sup> Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar

Walaupun sudah terdapat peraturan yang mengatur tentang penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar, pada realitanya peraturan tersebut sepertinya belum dilaksanakan maksimal,. Hal tersebut dibuktikan dengan pernyataan Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. pada saat pra penelitian yang menyatakan:

*“Kecenderungan masyarakat tidak mengaku dan tidak menyampaikan keterangan harga transaksi sesungguhnya.”<sup>9</sup>*

Dari pernyataan Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn., dapat disimpulkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta tanah masih banyak masyarakat Kabupaten Blitar yang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 Ayat 3 Peraturan Bupati Blitar No 2 Tahun 2018. Yang mana seharusnya apabila NJOP tidak diketahui maka yang digunakan adalah Pajak Bumi Bangunan. Akan tetapi pada realitanya masyarakat kabupaten blitar masih banyak melakukan manipulasi terhadap harga NJOP sebenarnya. Hal tersebut tentu membawa dampak negatif terhadap penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar. Dengan adanya tindakan curang dari wajib pajak dengan memalsukan NJOP dalam penyelenggaraan BPHTB, wajib pajak dapat meringankan jumlah pajak BPHTB yang dibebankan atas transaksi wajib pajak.

Menyikapi permasalahan tersebut, adanya azas transparansi atau asas keterbukaan sangat diperlukan dalam penyelenggaraan BPHTB di

---

<sup>9</sup> Puji Rahayu, Wawancara, (Blitar, 31 Januari 2023)



Kabupaten Blitar. Azas transparansi perlu ditanamkan kepada setiap individu wajib pajak. Sehingga wajib pajak memiliki kesadaran diri untuk menyampaikan harga transaksi dengan sebenar-benarnya dalam melakukan pembayaran BPHTB. Selain itu, jika dilihat dalam ketentuan Pasal 15 Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar, penyelenggaraan BPHTB dilakukan dengan sistem *self assessment*.<sup>10</sup> *Self assessment* sendiri merupakan sistem pemungutan pajak dengan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, melaporkan dan membayar sendiri pajak yang terhutang oleh wajib pajak.<sup>11</sup> Sehingga untuk berjalannya system *self assessment* harus didukung dengan adanya asas transparansi dari wajib pajak.

Selain itu, dalam upaya mencegah ataupun mengurangi praktik manipulasi penentuan harga transaksi sebenarnya pada penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar harus didukung dari sektor hukum (mitigasi hukum). Dalam hal ini, yang dimaksudkan mitigasi hukum dapat berupa pencegahan (*preventif*) dan penindakan (*represif*). Tidak hanya itu, dalam upaya mencegah ataupun mengurangi praktik manipulasi penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar juga harus melibatkan semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan BPHTB termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>10</sup> Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar

<sup>11</sup> Imron Rizki, 'Self Assesment Sistem Sebagai Dasar Pungutan Pajak Di Indonesia', *Jurnal Al-Adl*, 11.2 (2018), 81–88.

Sebagai pejabat umum yang melakukan pekerjaan pembuat akta, tentunya pejabat PPAT tidak bisa lepas dari perpajakan termasuk penyelenggaraan BPHTB. Sebagai salah satu pihak yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan edukasi kepada calon wajib pajak untuk menyelesaikan kewajibannya membayar BPHTB sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>12</sup>

Dalam islam sendiri terkait dengan penentuan suatu hukum atau suatu kebijakan, maka sangat penting untuk mempertimbangkan dampak yang akan diakibatkan oleh hukum ataupun kebijakan tersebut. Hal ini dalam islam termuat dalam sebuah konsep yang dikenal dengan konsep *masalahah*. Menurut Al-Syatibi masalahah adalah kemaslahatan manusia. Lebih jauh, ia menyatakan bahwa tidak satu pun hukum Allah swt. yang tidak mempunyai tujuan karena hukum yang tidak mempunyai tujuan yang sama dengan membebankan sesuatu yang tidak dapat dilaksanakan. Kemaslahatan, dalam hal ini, diartikannya sebagai segala sesuatu yang menyangkut rezeki manusia, pemenuhan penghidupan manusia, dan perolehan apa apa yang dituntut oleh kualitas-kualitas emosional dan intelektualnya, dalam pengertian yang mutlak. Maqashid syariah sendiri menurutnya terbagi menjadi dharuriyat, hajjiyat dan tahsiniyat.

---

<sup>12</sup> Ronal Rivanto dan Amin Purnawan, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assesement System', *Jurnal Akta*, Vol.4, No. (2017), 568.

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis ingin mengkaji bagaimana upaya mitigasi hukum di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. dalam mencegah praktik manipulasi penentuan nilai jual beli obyek pajak pada penyelenggaraan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berbasis asas transparansi dan berdasarkan tinjauan masalah. Penulis merasa permasalahan ini perlu diteliti dengan judul **Tinjauan Masalah Terhadap Mitigasi Hukum Praktik Manipulasi Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak Pada Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Azas Tansparansi (Studi Kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blitar).**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya pengawasan hukum preventif dan represif dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaikan harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar?
2. Bagaimana tinjauan masalah terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya dalam penyelenggaraan BPHTBdi Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis upaya pengawasan preventif dan represif dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar.
2. Untuk menganalisis tinjauan masalah terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya dalam penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis maupun praktis.

1. Teoritis
  - a. Menambah, memperluas dan memperdalam ilmu mengenai Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
  - b. Menambah, memperluas dan memperdalam ilmu mengenai tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap kepatuhan masyarakat terhadap pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
  - c. Dapat dijadikan acuan oleh peneliti lain dimasa yang akan datang.

## 2. Praktis

- a. Bagi masyarakat, agar dapat memberikan informasi serta wawasan mengenai hukum dalam memitigasi praktek manipulasi dalam penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB.
- b. Bagi pemerintah, sebagai masukan dalam upaya pengawasan hukum pada penyelenggaraan BPHTB.
- c. Bagi pejabat pembuat akta tanah, sebagai masukan dalam penyelenggaraan BPHTP agar terlaksananya penyelenggaraan BPHTB yang transparan
- d. Dengan adanya penelitian ini dapat menjadi bahan pembelajaran bagi wajib pajak terkait memitigasi penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggara BPHTB.

## E. Definisi Operasional

### 1. Mitigasi Hukum

Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mencegah atau mengurangi resiko.<sup>13</sup> Sedangkan hukum adalah kumpulan-kumpulan peraturan yang terdiri dari dari norma dan sanksi-sanksi itu disebut hukum.<sup>14</sup> Adapun mitigasi hukum adalah upaya

---

<sup>13</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>14</sup> M.H. Dr. Fence M. Wantu, S.H., *Pengantar Ilmu Hukum, Reviva Cendekia*, Cet. 1 (Gorontalo, 2015) <<http://e-journal.unwiku.ac.id/hukum/index.php/CH/article/view/115>>.

pencegahan dan pengurangan dampak yang lebih buruk akibat dari perbuatan melanggar hukum.<sup>15</sup>

Berdasarkan pengertian diatas maka dalam penelitian ini yang dimaksud mitigasi hukum adalah upaya dalam mengurangi ataupun mencegah terjadinya dampak yang lebih buruk dari Tindakan melanggar hukum berupa praktik manipulasi pelaporan NJOP dalam penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar

## 2. Manipulasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia manipulasi adalah Tindakan untuk mengerjakan sesuatu dengan tangan atau alat mekanis secara terampil. Sedangkan manipulasi yang dimaksud pada penulisan proposal ini adalah Tindakan manipulasi pajak dalam pelaporan harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di kabupaten Blitar.

## 3. Nilai jual Beli Obyek Pajak

Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pengganti. Nilai Jual Obyek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi ( tanah,

---

<sup>15</sup> ‘Mitigation of Damages’, *Cornell Law School*  
<[10](https://www.law.cornell.edu/wex/mitigation_of_damages#:~:text=For example%2C if a tenant,and re-rent their property.>.”</a></p></div><div data-bbox=)

perairan pedalaman serta wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun dibawahnya, dan bangunan yang melekat di atasnya.<sup>16</sup>

#### 4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut dengan pajak. *Perolehan hak atas tanah dan bangunan* adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.<sup>17</sup>

#### 5. Azas Transparansi

Azas Transparansi atau azas keterbukaan yang dimaksud dalam Undang Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang penyelenggara negara yang bersih dan bebas dari KKN, adalah azas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan maupun rahasia Negara.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB, & BEA MATERAI*, ed. by Bambang Sarwiji, Edisi Kedu (Jakarta: PT Indeks, 2008). Hlm. 17

<sup>17</sup> Undang Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 ayat 1-2

<sup>18</sup> Undang Undang Nomor 28 tahun 1999 tentang penyelenggara negara yang bersih dan aman dari KKN

## 1. Masalah

Masalah adalah sesuatu yang mendatangkan kebaikan.

## F. Sistematika Penulisan

Pada bagian ini penulis akan menjelaskan bagaimana sistematika penulisan dari hasil penelitian/skripsi yang akan dikaji lebih lanjut dengan tujuan untuk mempermudah dalam memahami isi dari hasil penelitian ini. Adapun sistematika penulisan skripsi ini ialah terdiri dari 5 (lima) bab, untuk lebih jelasnya penulis uraikan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan pada bab ini peneliti membahas apa yang melatarbelakangi terjadinya praktik manipulasi penentuan harga nilai jual obyek pajak pada penyelenggaraan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berbasis azas transparansi sebagai judul penelitian, Rumusan masalahnya, hingga pertanyaan penelitian yang akan dibahas oleh peneliti pada penelitian ini. Bab ini juga membahas tujuan penelitian dan disertai dengan manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini dan sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

BAB II Tinjauan Pustaka Bab ini berisi tentang teori teori yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti. Teori teori tersebut digunakan sebagai dasar pembahasan penelitian.

BAB III Metodologi Penelitian Dalam Bab ini peneliti membahas tentang metode penelitian yang akan dilakukan oleh



penulis dalam pengembangan system informasi. Agar sistematis, bab ini meliputi; jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan Pada bab ini peneliti akan menguraikan dan menganalisis data data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi terkait dengan praktik manipulasi penentuan harga Nilai Jual obyek Pajak pada BPHTB agar tersusun dengan baik dan diklasifikasikan ke hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V Penutup Pada bab ini berisi kesimpulan dari penelitian penulis terhadap variabel-variabel penelitian dan permasalahan dan juga berisi saran penulis terhadap permasalahan yang penulis angkat.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan sebagai bahan acuan dan perbandingan dari karya ilmiah yang ada, baik dari buku, jurnal website, dan beberapa penelitian skripsi yang ada dari berbagai Universitas. Setelah menelaah dari studi-studi terkait peneliti menemukan penelitian yang memiliki kesamaan substansinya, namun berbeda focus kajian dan perspektif kajian terkait. Maka dalam penelitian ini mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

Pertama, skripsi karya Nora Zura, "*Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba*", Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.<sup>19</sup>

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus pembahasannya adalah untuk Mengetahui Bentuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba. Hasil dari penelitian ini yaitu pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam pelaksanaannya menggunakan sistem self assessment dan prosedur pembayarannya sangat sederhana karena tidak menggunakan surat ketetapan pajak, selanjutnya, wajib pajak yang

---

<sup>19</sup> Nora Zura, "*Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba*" (Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar, 2021)

berperang penting dalam menghitung, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan surat pajak terutang pajak daerah (SPTPD).

Kedua, skripsi karya Anita Pitriani, "*Kedudukan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*", Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.<sup>20</sup>

Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi fokus pembahasannya adalah terkait kedudukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual beli Hak Atas Tanah dan akibat hukum apabila pembeli tidak membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual beli Hak Atas Tanah. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Kedudukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual beli Hak Atas Tanah Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu bentuk kewajiban dari subyek pajak untuk membayar pajak akibat adanya peralihan hak atas obyek pajak. dan Akibat hukumnya apabila penjual maupun pembeli tidak membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Jual beli Hak Atas Tanah Notaris atau PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli Hak atas tanah tersebut sebelum para pihak yang menghadap Notaris atau PPAT membayar Bea Perolehan Hak Atas tanah.

---

<sup>20</sup> Anita Pitriani, "*Kedudukan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*" (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, (2020)

Ketiga, skripsi karya Erick Augusta Irawan, “*Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Penetapan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Klaten*”, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.<sup>21</sup>

Dalam skripsi ini fokus pembahasannya yaitu Untuk mengetahui pelaksanaan penetapan dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten serta untuk mengetahui hambatan pokok dalam pelaksanaan penetapan sebagai dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten. Hasil penelitian ini adalah dalam pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB di Kab. Klaten yang seharusnya dilaksanakan dengan self assessment menjadi official assessment, sehingga aparat telah melakukan penyalahgunaan wewenang.

Keempat, tesis karya Dyah Purworini Widhyarsi, “*Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat*”, Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Erick Augusta Irawan, “*Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Penetapan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Klaten*” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022)

<sup>22</sup> Dyah Purworini Widhyarsi, “*Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat*” (Tesis, Universitas Diponegoro, 2008).

Dalam penelitian tesis ini, fokus penelitiannya adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat. Hasil penelitian ini disimpulkan, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu Tahap Saat Pajak Terutang, Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan yang berhubungan perhitungan BPHTB, seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

**Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu**

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Nora Zura, (Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2021)	Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Di Kabupaten Bulukumba	Membahas terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	Fokus Penelitian : terkait pelaksanaan Pemungutan BPHTB sedangkan penulis membahas tentang mitiasi hukum praktek manipulasi penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB
2.	Anita Pitriani, (Fakultas	Kedudukan Bea	Membahas terkait Bea	1. Fokus Penelitian: Kedudukan BPHTB

	Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020)	Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	dalam jual beli tanah dan akibat hukum jika wajib pajak tidak membayar BPHTB sedangkan penulis membahas tentang mitiasi hukum praktek manipulasi penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB 2. Jenis Penelitian : Normatif 3. Bahan Hukum Undang Undang Nomor 8 tahun 1981
3.	Erick Augusta Irawan, (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022).	Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Penetapan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Klaten	Membahas terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	1. Fokus Penelitian dasar penetapan pengenaan BPHTB sedangkan penulis membahas tentang mitiasi hukum praktek manipulasi penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB
4.	Dyah Purworini Widhyarsi, (Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2008)	Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di	Membahas terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	1. Fokus Penelitian: Pelaksanaan pemungutan BPHTB atas hibah wasiat sedangkan penulis membahas tentang mitiasi hukum praktek manipulasi penentuan NJOP pada penyelenggaraan BPHTB

		Jakarta Barat		2. Tujuan Penelitian: Memberikan evaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB sedangkan penulis menganalisis upaya mitigasi hukum praktik manipulasi NJOP pada penyelenggaraan BPHTB
--	--	---------------	--	---

## B. Kerangka Teori

### 1. Teori Pengawasan Hukum

Istilah pengawasan dalam banyak hal sering disama artikan dengan istilah kontrol. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan istilah kontrol sebagai pengawasan, pemeriksaan, dan pengendalian.<sup>23</sup> Selain itu, terdapat beberapa pengertian pengawasan yang diberikan oleh para ahli, salah satunya oleh Sujamto. Sujamto mendefinisikan pengawasan sebagai segala bentuk kegiatan yang dijadikan usaha untuk mengetahui serta menilai suatu kenayataan mengenai kesesuaiannya dengan sebagaimana semestinya.<sup>24</sup> Adapun menurut Ten Berge sebagaimana yang dikutip oleh Philipus M. Hadjon mengartikan pengawasan sebagai langkah preventif untuk memaksakan kepatuhan, sedangkan penerapan sanksi merupakan langkah represif untuk memaksakan kepatuhan.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Versi Online, "Kontrol". <https://kbbi.web.id/kontrol>. Diakses pada Kamis 25 Mei 2023 pukul 20.39 WIB

<sup>24</sup> Sujamto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003). Hlm.17

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Gadjah Mada University Press, 2005). Hlm. 51

Definisi lain mengenai pengawasan juga dikemukakan oleh Muchsan. Muchsan berpendapat bahwa pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>26</sup> Adapun menurut George R. Terry mendefinisikan pengawasan sebagai penentuan terhadap apa yang telah dicapai, melakukan evaluasi, dan jika diperlukan melakukan Tindakan korektif untuk menjamin hasil sesuai dengan rencana awal.<sup>27</sup>

*Control* tidak terbatas pada prosedur formal dalam penyelenggara organisasi. *Control* bisa digunakan untuk mencapai tujuan tertentu yang sesuai dengan keinginan kelompok tertentu.

Dalam suatu Negara hukum, pengawasan merupakan unsur fundamental yang wajib ada. Pengawasan tersebut mencakup pengawasan terhadap pemerintah maupun masyarakat. Kehadiran pengawasan dalam negara hukum dimaksudkan untuk menjamin setiap orang baik pemerintah maupun masyarakat menjalankan aktivitasnya sesuai dengan norma-norma hukum, sebagai suatu upaya preventif, dan juga dimaksudkan untuk mengembalikan pada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma

---

<sup>26</sup> Sirajudin Dkk, *Hukum Pelayanan Public Berbasis Keterbukaan Informasi Dan Partisipasi* (Malang: Setara Press, 2011)., hlm. 126

<sup>27</sup> Hadjon. Hlm. 51



hukum, sebagai suatu upaya represif.<sup>28</sup> Konsep pengawasan negara hukum tersebutlah yang menjadi pokok definisi pengawasan hukum.

Adapun mengenai pengawasan hukum sendiri merupakan usaha ataupun langkah untuk menjamin suatu hukum berjalan sebagaimana mestinya. Adanya pengawasan hukum bertujuan untuk menjamin tegaknya dan terlaksananya keberlakuan suatu hukum. Selain itu adanya pengawasan hukum juga untuk menjamin substansi hukum benar-benar dilaksanakan oleh setiap elemen dari sebuah sistem hukum.<sup>29</sup>

Antonio Gramsci dalam pokok pemikirannya mengenai konsep hegemoni ikut menyinggung mengenai pengawasan. Menurutnya dalam sebuah negara, masyarakat sipil dan masyarakat politik adalah dua level suprastruktur yang masing masing menjalankan fungsi control social politik dalam pengertian berbeda.<sup>30</sup>

*“Kedua level ini pada fungsi “hegemoni” dimana kelompok dominan menangani keseluruhan masyarakat dan disisi lain berkaitan dengan “dominasi langsung” atau perintah yang dilaksanakan diseluruh negara dan pemerintah yuridis”*

Dalam konteks yang lebih luas, pendefinisian terhadap pengawasan lebih bercorak pada pengawasan yang berlaku pada organisasi dan

---

<sup>28</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017). Hlm. 297

<sup>29</sup> Hadjon. hlm. 51

<sup>30</sup> M.Hum Anthon F. Susanto, S.H., *Wajah Peradilan Kita*, Cet. I (Bandung: Refika Aditama, 2004).hlm. 55

birokrasi. Jika ditarik dalam makna yang lebih luas dan komprehensif maka pengawasan dapat dilihat dari beberapa segi yakni :

- 1) *Control* sebagai penguasaan pemikiran
- 2) Disiplin sebagai control diri
- 3) *Control* sebagai sebuah makna simbolik.

Adapun mengenai bentuk-bentuk pengawasan, Victor M. Situmorang mengklasifikasikannya ke dalam beberapa bentuk yaitu sebagai berikut;

1. Pengawasan Langsung dan pengawasan tidak langsung

- a. Pengawasan langsung Pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pimpinan atau pengawas dengan mengamati, meneliti, memeriksa, mengecek sendiri secara “on the spot” di tempat pekerjaan, dan menerima laporan-laporan secara langsung pula dari pelaksana.
- b. Pengawasan tidak langsung Pengawasan tidak langsung diadakan dengan mempelajari laporan-laporan yang diterima dari pelaksana baik lisan maupun tertulis, mempelajari pendapat-pendapat masyarakat dan sebagainya tanpa pengawasan “on the spot”

2. Pengawasan Preventif dan Pengawasan Represif

- a. Pengawasan preventif

Secara Bahasa preventif memiliki arti mencegah.<sup>31</sup> Dalam arti mencegah untuk tidak terjadinya sesuatu. Adapun mengenai Pengawasan Preventif, Sujamto mengartikannya sebagai pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan, hal ini berarti pengawasan telah dilakukan sejak masih menjadi rencana.<sup>32</sup> dari pengertian tersebut bahwa pengawasan preventif untuk menghindari terjadinya kekeliruan yang mungkin bisa terjadi.

Pengawasan preventif dapat dilakukan dengan beberapa mekanisme atau instrument, yaitu sebagai berikut,<sup>33</sup>

- 1) Penyuluhan
- 2) Pemantauan
- 3) penggunaan kewenangan yang sifatnya pengawasan

#### b. Pengawasan Represif

Secara Bahasa represif berarti bersifat represi dalam arti menekan, mengekang, menahan, atau menindas.<sup>34</sup> Pengawasan Represif adalah pengawasan yang dilakukan setelah kegiatan atau pekerjaan yang telah dilaksanakan, bentuk pengawasan represif yaitu penundaan dan pembatalan, karena untuk memperbaiki jika terjadi kesalahan.

---

<sup>31</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>32</sup> Ir. Sukamto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Cet. 2 (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986). Hlm. 65

<sup>33</sup> M.H. Dindin M Hardiman, S.Sos. M.M., 'Asas Ultitum Remidium Dalam Penegakan Hukum Administrasi Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup', *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 4 No 2 (2016), 154–68 <<https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/319/319>>.

<sup>34</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

Lebih lanjut, mengenai upaya pengawasan represif, Sartono Kartodirdjo mengklasifikasikannya kedalam beberapa bentuk Tindakan, yaitu sebagai berikut,<sup>35</sup>

- 1) Tindakan pribadi, merupakan tindakan pengawasan yang dilakukan oleh individu masyarakat secara langsung. Adapun contohnya yaitu wejangan atau teguran dari tokoh masyarakat kepada pelanggar hukum.
- 2) Tindakan institusional, merupakan tindakan pengawasan yang dilakukan institusi ataupun aparaturnegara yang berwenang.
- 3) Tindakan resmi, yakni tindakan yang dilakukan oleh lembaga resmi sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- 4) Tindakan Tidak Resmi, bentuk tindakan pengendalian yang dilakukan tanpa peraturan dan sanksi yang jelas, contohnya adalah sanksi sosial berupa pengucilan dari masyarakat setempat.

## **2. Azas Transparansi**

Konsep transparansi menunjuk pada suatu keadaan dimana segala aspek dari proses penyelenggaraan pemerintah bersifat terbuka dan dapat diketahui dengan mudah oleh para pengguna yang membutuhkan. Jika segala aspek proses penyelenggaraan pelayanan seperti persyaratan, biaya dan waktu yang diperlukan, cara pelayanan, serta hak dan kewajiban penyelenggara dan

---

<sup>35</sup> Tim Hukumonline, 'Upaya Preventif Dan Represif Dalam Penegakan Hukum', *Hukum Online.Com*, 2023 <Upaya Preventif dan Represif dalam Penegakan Hukum>. Diakses pada 25 Mei 2023 pukul 23.56

pengguna layanan dipublikasikan secara terbuka sehingga mudah diakses dan dipahami oleh publik, maka praktik penyelenggaraan pelayanan itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi. Sebaliknya, kalau sebagian atau semua aspek dari proses penyelenggaraan pelayanan itu tertutup dan informasinya sulit diperoleh oleh para pengguna dan stakeholders lainnya, maka penyelenggaraan pelayanan itu tidak memenuhi kaidah transparansi.<sup>36</sup>

Menurut Mustopa Didjaja transparansi adalah keterbukaan pemerintah dalam membuat kebijakan sehingga dapat diketahui oleh masyarakat.<sup>37</sup> Transparansi merupakan pelaksanaan tugas dan kegiatan yang bersifat terbuka bagi masyarakat mulai dari proses kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian yang mudah diakses oleh semua pihak yang membutuhkan informasi tersebut. Transparansi juga memiliki arti keterbukaan organisasi dalam memberikan informasi yang terkait dengan aktifitas pengelolaan sumber daya publik kepada pihak-pihak yang menjadi pemangku kepentingan. Transparansi dibangun atas dasar harus informasi yang bebas.

Menurut Mardiasmo, Transparansi berarti keterbukaan (openness) pemerintah dalam memberikan informasi yang terkait dengan aktivitas pengelolaan sumber daya publik kepada pihak-pihak yang membutuhkan informasi. Sedangkan menurut Kirna transparansi adalah prinsip yang

---

<sup>36</sup> Vidya Januarti, 'Transparansi Pengelolaan Pendapatan Anggaran Pajak Reklame Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar', *Applied Microbiology and Biotechnology*, 85.1 (2014), 2071–79.

<sup>37</sup> Mutsopa Didjaja, *Transparansi Pemerintah* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003). Hlm. 261

menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang untuk memperoleh informasi tentang penyelenggaraan pemerintah, yakni informasi terkait kebijakan proses pembuatan dan pelaksanaannya, serta hasil yang dicapai.<sup>38</sup>

Beberapa manfaat penting dengan adanya transparansi anggaran menurut Andrianto;

1. Mencegah korupsi
2. Lebih mudah mengidentifikasi kelemahan dan kekuatan kebijakan;
3. Meningkatkan akuntabilitas pemerintahan sehingga masyarakat akan lebih mampu mengukur kinerja pemerintah
4. Meningkatkan kepercayaan terhadap komitmen pemerintah untuk memutuskan kebijakan tertentu;
5. Memperkuat kohesi, karena kepercayaan publik terhadap pemerintah akan terbentuk

Dalam teori transparansi yang dikemukakan oleh Kristianten, terdapat beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengukur transparansi. Adapun indikator-indikator tersebut yaitu sebagai berikut;

1. Ketersediaan dan Aksesibilitas Dokumen

---

<sup>38</sup> Candra Romanda Rano Asoka, 'Analisis Penerapan Prinsip Akuntabilitas Dan Transparansi Terhadap Pelaksanaan Pengelolaan Anggaran Berbasis Kinerja (Studi Kasus Pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Musi', *Jurnal Ilmiah Akuntansi Rahmadiyah (JIAR)*, 6.1 (2022), 49-64 <<http://jurnal.stier.ac.id/index.php/ak>>.

Yang dimaksudkan dengan kesediaan dan aksesibilitas dokumen bahwa untuk mengukur transparansi harus terdapat kesediaan serta keterbukaan informasi. Dengan kata lain bahwa dalam transparansi harus terdapat keterbukaan serta kesediaan informasi yang bisa diakses serta mudah dipahami.

## 2. Kejelasan dan Kelengkapan Informasi

Adapun kejelasan dan kelengkapan informasi yang dimaksudkan bahwa informasi yang diberikan harus secara terbuka dan jujur tanpa ada yang disembunyikan atau dimanipulasi. Sehingga informasi yang diberikan dapat di nilai kebenarannya.

## 3. Keterbukaan Proses

Keterbukaan proses yang dimaksudkan merupakan keterbukaan proses dalam setiap tahapannya serta memberikan informasi yang jelas dan akurat berkaitan dengan setiap proses tersebut sehingga tidak terjadi kesimpangsiuran informasi yang dapat membingungkan.

## 4. Kerangka Regulasi yang Menjamin Transparansi

Kerangka regulasi yang menjamin transparansi yang dimaksudkan adalah kerangka regulasi dalam penyelenggaraan

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang kemudian dimuat dalam dokumen resmi.<sup>39</sup>

### 3. Teori Perpajakan

Menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong”, Universitas Padjajaran, Bandung, 1964: Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Menurut Prof. Dr. M. J. H. dalam bukunya *De Economische betekenis der belastingen*, 1951 pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa ada kalanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>40</sup>

Dalam buku *An Inquiry into the Nature and causes of the wealth of nations* yang ditulis oleh Adam Smith pada abad ke 18 mengajarkan tentang Asas-asas Pemungutan Pajak yang dikenal dengan nama *four cannons* atau *the four maxims* dengan uraian sebagai berikut:

---

<sup>39</sup>Siti Humaeroh, Ipah Ema Jumiati, and Delly Maulana, ‘Analisis Transparansi Dalam Mendukung Akuntabilitas Realisasi Dana Desa Pada Desa Muruy Kecamatan Menes Kabupaten Pandeglang Tahun 2020’, *Jurnal Moderat*, 8.February (2022), 1–13.

<sup>40</sup> Erly Suandy, *HUKUM PAJAK*, ed. by Ema Sri Suharsi, 5th edn (Jakarta: Salemba Empat, 2013).



a. *Equality*

Pembenaran pajak diman diantara subyek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya dibawah perlindungan pemerintah.

b. *Certainty*

Pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi kompromis ( non arbitrary)

c. *Convenience of payment*

Pajak hendaknya dipungut saat yang paling baik bagi wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan/keuntungan dikenakan pajak.

d. *Economic of collections*

Pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak itu sendiri.

Adapun fungsi pajak antara lain sebagai berikut;

- a. Fungsi Finansial (*budgeter*) yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara
- b. Fungsi Mengatur (*regulerend*) yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik dibidang ekonomi, social, maupun politik dengan tujuan tertentu.

Disamping kedua fungsi tersebut, pajak masih mempunyai tujuan-tujuan lain seperti untuk redistribusi pendapatan dan menanggulangi inflasi.

#### 4. Masalah

Maslahah mursalah terdiri dari dua kata, yaitu kata maslahah dan mursalah. Dilihat dari sisi etimologis, kata maslahah merupakan bentuk masdar (adverb) yang berasal dari fi'1 (verb), yaitu صلح (saluha). Adapun dilihat dari sisi bentuknya, di samping kata maslahah merupakan bentuk adverb, ia juga merupakan bentuk ism (kata benda) tunggal (mufrad, singular) dari kata masâlih jama', plural). Kata maslahah ini telah diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi maslahat, begitu juga kata manfaat dan faedah.<sup>41</sup>

Husain Hamîd Hassan, dalam bukunya Nazariyyah al-Maslahah, berpendapat bahwamaslahah, dilihat dari sisi lafaz maupun makna itu identik dengan kata manfaat atau suatu pekerjaan yang di dalamnya mengandung atau mendatangkan manfaat. Ahmad ar-Raisuni dalam bukunya Nazariyah al-Maqasid 'inda al-Imam asySyatibî mencoba memperjelas manfaat ini dari ungkapan kemanfaatan. Menurutnya, makna maslahah itu adalah mendatangkan manfaat atau menghindari kemudharatan. Sedangkan yang dimaksud dengan manfaat di sini adalah ungkapan kenikmatan atau apa saja jalan menuju kepada kenikmatan. Adapun yang dimaksudkan dengan kemudharatan adalah ungkapan rasa

---

<sup>41</sup> Saepul Aziz, 'Maslahah Mursalah Dalam Kedudukannya Sebagai Sumber Hukum Islam', *Rabu, 29 April, 2020* <<https://jabar.kemenag.go.id/portal/read/maslahah-mursalah-dalam-kedudukannya-sebagai-sumber-hukum-islam>>.

sakit atau apa saja jalan menuju kepada kesakitan. Ibn `Abd as-Salam, kata Ahmad ar-Raisuni, membagi masalah ada empat, yaitu kenikmatan, sebab-sebab kenikmatan, kebahagiaan dan sebab-sebab yang membuat kebahagiaan.<sup>42</sup>

Menurut Al-Syatibi, kemaslahatan manusia dapat terealisasi apabila lima unsur pokok kehidupan manusia dapat diwujudkan dan dapat dipelihara, yaitu; agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam kerangka ini Al-Syatibi membagi kerangka masalah menjadi tiga tingkatan, yaitu:

1. Dharuriyat, kebutuhan tingkat ‘primer’ adalah sesuatu yang harus ada untuk eksistensinyamanusia atau dengan kata lain tidak sempurna kehidupan mansia tanpa harus dipenuhimanusia sebagai ciri atau kelengkapan kehidupan manusia, yaitu secara peringkatnya:agama, jiwa, akal, harta, dan keturunan.
2. Hajiyat, kebutuhan tingkat “sekunder” bagi kehidupan manusia yaitu sesuatu yang dibutuhkan bagi kehidupan manusia, tetapi tidak mencapai tingkat dharuri. Seandainyakebutuhan itu tidak terpenuhi dalam kehidupan manusia, tidak akan meniadakan ataumerusak kehidupan itu sendiri.
3. Tahsiniyat, kebutuhan tingkat “tertier” adalah sesuatu yang sebaiknya ada untuk memperindah kehidupan. Tanpa

---

<sup>42</sup> Khodijah Ishak, ‘Pemikiran Al-Syatibi Tentang Masalah Mursalah Dan Implementasinya Dalam Pengembangan Ekonomi Syariah’, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., Mi, 1967, 5–24.

terpenuhinya kebutuhan tersebut kehidupan tidak akan rusak dan juga tidak akan menimbulkan kesulitan.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Melis, 'Pemikiran Tokoh Ekonomi Muslim: Imam Al-Syatibi', *Islamic Banking*, 2.1 (2016), 51–62.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metodologi dalam pelaksanaan suatu penelitian adalah suatu hal yang cukup penting walaupun kegiatan tersebut ditentukan juga oleh disiplin keilmuan dan pola meneliti dari peneliti yang bersangkutan. Mengingat pentingnya metodologi dalam suatu penelitian, maka Soerjono Soekanto mendefinisikan metodologi sebagai suatu unsur mutlak yang harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>44</sup>

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris atau penelitian yuridis empiris. penelitian hukum yuridis empiris yaitu dikenal dengan penelitian sosial yang menurut pandangan Soerjono Soekanto meliputi penelitian dengan menggunakan identifikasi hukum (hukum tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>45</sup> Dengan kata lain penelitian yang seperti ini merupakan penelitian yang dilakukan berdasarkan keadaan yang sebenarnya terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui fakta-fakta juga memperoleh data-data sesuai dengan kebutuhan dari peneliti yang hendak diteliti, selanjutnya setelah data diperoleh maka mengidentifikasi masalah yang tujuannya memperoleh jawaban dari penyelesaian masalah.

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 3 (Jakarta: UI-Press, 1986). Hlm. 7

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto. Hlm. 51

Ditentukannya penelitian ini sebagai penelitian hukum empiris dikarenakan penelitian ini memiliki focus permasalahan untuk mengkaji mitigasi hukum terhadap praktek manipulasi penentuan NJOP dalam penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Blitar dengan mengambil studi kasus di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu.

## **B. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan Yuridis Sosiologis (*Social Legal Approach*) dimana pendekatan tersebut digunakan sebagai sarana dalam mengkaji aspek hukum dilapangan yang terjadi dikalangan masyarakat. Yuridis Sosiologis merupakan sebuah penelitian yang biasa dilakukan dalam menemukan fakta (*Fact-finding*) di kehidupan masyarakat, yang selanjutnya beralih pada identifikasi (*Problem-Identification*), kemudian diakhiri dengan penyelesaian masalah (*problem-solution*).<sup>46</sup>

Selain Pendekatan Yuridis Sosiologis peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, Menurut Bogdan dan Taylor dalam buku karya Soerjono Soekanto bahwa penelitian kualitatif merupakan proses penelitian dalam memperoleh data deskriptif berupa kata-kata tulisan atau lisan dari perilaku seorang yang dapat diamati.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto. Hlm. 50

<sup>47</sup> Soerjono Soekanto. Hlm. 32

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah tempat dimana melakukan pengamatan untuk menemukan suatu permasalahan. Penelitian ini dilakukan disalah satu kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H.,M.Kn. Jln. Raya Kawedusan Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar.

Penulis melakukan penelitian di Kabupaten Blitar dikarenakan Beberapa alasan dimana alasan itu salah satunya permasalahan yang diangkat adalah tentang adanya Praktek Manipulasi penyampaian harga transaksi sesungguhnya Pajak pada penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### D. Metode Penentuan Subyek

Dalam penelitian, Subyek penelitian merupakan individu yang turut andil dalam penelitian dengan syarat syarat tertentu. Dalam penelitian ini metode yang digunakan oleh peneliti yaitu *Non Probability Sampling* dengan Teknik *Purposive sampling*.

*Non Probability Sampling* adalah Teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel, Teknik sampel ini meliputi, *sampling, kuota aksidental, purposive, saturation, dense, snowball*.

*Purposive Sampling* adalah Teknik pengambilan sampel sember data dengan pertimbangan tertentu, Alasan menggunakan Teknik *Purposive Sampling* dalah karena tidak semua sampel memiliki kriteria yang sesuai dengan fenomena yang diteliti. Teknik ini penulis gunakan dikarenakan

untuk menjamin subyek atau sampel dalam penelitian ini sesuai dengan focus permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu dipilihnya Teknik ini untuk menjamin validitas data yang diperoleh benar-benar didapatkan dari subyek yang memiliki kapasitas dalam lingkup permasalahan yang berkaitan dengan focus penelitian ini. Oleh karena itu, penulis memilih Teknik *Purposive Sampling* yang harus dipenuhi oleh sampel-sampel yang digunakan dalam penelitian ini.<sup>48</sup>

#### **E. Sumber Data**

Data yang akan dihimpun dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data yang dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, sketsa atau gambar. Jika dilihat dari sumbernya, data dapat dibedakan antara yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan Pustaka. Sumber data pada penelitian ini merupakan persoalan dimana data dapat ditemukan.

Penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti permasalahan atau peristiwa yang terjadi di masyarakat, sehingga penelitian ini dinamakan dengan penelitian empiris. Sesuai dengan tujuan penelitian ini, peneliti membagi sumber data menjadi dua bagian :

##### **a Sumber Data Primer**

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber primer yakni sumber asli yang memuat informasi atau data yang relevan dengan penelitian.<sup>49</sup> Dengan demikian

---

<sup>48</sup> Soerjono Soekanto. Hlm. 196

<sup>49</sup> Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. 5 (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006).hlm. 132



bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari sumber asli berupa wawancara dengan responden yang dianggap tepat untuk diambil datanya. Sedangkan responden yang dimaksud dalam hal ini adalah orang-orang yang berada dalam struktur kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. yang memberikan jawaban-jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.

b Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder adalah data pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan bahan hukum primer, bahan hukum tersebut adalah sebagai bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis yang dapat dibagi atas:

1. Peraturan Perundang-Undangan:
  - a) Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang pembayaran PPh atas pengalihan dan penghasilan Hak atas tanah dan bangunan.
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - e) Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2018 tentang pedoman pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Blitar.
2. hasil – hasil penelitian, Buku dan literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

#### **F. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

##### **a. Observasi**

Metode observasi digunakan oleh peneliti Ketika hendak mengetahui empiris tentang fenomena obyek yang diamati. Observasi adalah pengamatan pancaindera manusia (penglihatan dan pendengaran) untuk menangkap permasalahan yang diamati dan apa yang perlu di catat. Observasi bertujuan untuk menjawab masalah. Dalam hal ini penulis mendatangi langsung lokasi Kantor Notari Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. untuk mendapat data yang konkret. Cara dan Teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara semi sistematis dilakukan terhadap permasalahan atau fakta yang ada pada obyek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara adalah jalan yang dilakukan langsung dengan cara tanya jawab dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang di angkat dalam penelitian.<sup>50</sup> Metode wawancara yang dilakukan oleh penulis untuk mendapatkan informasi atau data yang konkret dengan bertatap muka secara fisik dan bertanya-jawab dengan Kepala Kantor Notaris Ibu Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn dan Staff- Staff Kantor.

Tujuan dari wawancara ini adalah untuk mendapat informasi atau data terkait permasalahan yang disampaikan di atas.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data melalui dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan Teknik Observasi dan Wawancara. Dokumentasi. Dokumentasi dilakukan untuk memperoleh data data yang berkaitan dengan pelaksanaan Nilai Jual Obyek Pajak dalam penyelenggaraan BPHTB, seperti penetapan harga riil dalam transaksi BPHTB. Dan data- data lain yang berhubungan dengan pokok penelitian.

---

<sup>50</sup> M.Hum DR. Bahder Johan Nasution, SH., SM., *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. I (Bandung: CV Mandar Maju, 2008).hlm. 167

## **G. Teknik Pengolahan Data**

Metode pengolahan data pada penelitian ini menggunakan beberapa

Langkah, yaitu :

### **a. Pengelompokan data**

Langkah pertama yang digunakan adalah mengelompokkan data sesuai dengan jenisnya, yang kemudian terhadap data itu dilakukan klasifikasi mengenai tingkah laku hukum masyarakat yang mempengaruhi keberlakuan suatu hukum.<sup>51</sup>

### **b. Verifikasi**

Langkah yang berikutnya adalah Verifikasi, setelah data dikumpulkan dan tersusun secara sistematis dan akan memperoleh pengolahan data menjadi fakta social yang dianggap mempengaruhi hukum masyarakat disatu sisi dan ketentuan atau norma-norma yang berlaku pada sisi lainnya, kemudian baru dilakukan analisis dengan memberi makna hukum pada perilaku masyarakat tersebut.

Analisis hasil penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana suatu data analisis dan apa manfaat data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah penelitian.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> DR. Bahder Johan Nasution, SH., SM.hlm. 174

c. Teknik analisis data

Teknik analisis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, diawali dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama menurut subaspek dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memberi makna terhadap tiap subaspek dan hubungannya satu sama lain.

Kemudian setelah itu dilakukan analisis atau interpretasi keseluruhan aspek untuk memahami makna hubungan antara aspek satu dengan aspek lainnya dan dengan keseluruhan aspek yang menjadi pokok permasalahan penelitian yang secara induktif sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> DR. Bahder Johan Nasution, SH., SM. Hlm. 174

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Profil Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada bagian ini Penulis menyampaikan hasil penelitian di Kantor Pejabat pembuat akta tanah mengenai permasalahan yang Penulis angkat sebagai judul skripsi berdasarkan penelitian yang telah Penulis lakukan. Penulis telah melakukan penelitian dengan cara mewawancarai Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah hukum Kabupaten Blitar yang secara langsung memberikan penjabaran terhadap implementasi pemberian jasa hukum di bidang kenotariatan:

##### **Pejabat Pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn**

Kantor Notaris PPAT Puji Rahayu, E., S.H., M.Kn yang beralamat kantor di Jalan Raya Kawedusan, yang secara rinci memiliki profil institusi sebagai berikut :

Nama : Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn  
Jabatan : Notaris di Kabupaten Blitar, SK. Menteri Agraria Dan  
Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 338/  
Kep-400.20.3 / VII / 2018  
Wilayah Kerja : Kabupaten Blitar  
Alamat Kantor : Jl. Raya Kawedusan Kec. Ponggok Kab. Blitar  
Telp/Fax : 085 204 759 297/ 085 852 113 243  
E-mail : [pujirahayu.ppat18@gmail.com](mailto:pujirahayu.ppat18@gmail.com)

## 2. Hasil Wawancara

Berdasarkan hasil temuan di lapangan didapatkan data yang berupa hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar. Selain hasil wawancara, penulis juga melengkapi dengan dokumentasi data berupa arsip dokumen dari Profil Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berkas-berkas Akta Jual Beli, Nilai Jual Obyek Beli Pajak, berkas permohonan pengurus akta pemindaahaan hak atas tanah dan bangunan.

Data yang diperoleh berdasarkan hasil wawancara kepada Kepala Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. dan Staff PPAT Lailatu Mubarakah Dalam melakukan wawancara penulis menyiapkan 8 (delapan) butir pertanyaan yang sesuai dengan kebutuhan terkait data dalam penelitian ini. Data hasil wawancara adalah sebagai berikut:

### a. Wewenang PPAT dalam penyelenggaraan BPHTB.

Sebagaimana menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menerangkan wewenang PPAT dalam penyelenggaraan BPHTB adalah: “*PPAT sebagai salah satu juru pungut dalam penyelenggaraan BPHTB, dan PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu*” Selain itu penulis juga mewawancarai staff Lailatul Mubarakah, beliau menerangkan; “*menyampaikan sebagai permohonan dengan dilampiri pendukung berupa surat permohonan surat ke kantor kami*”

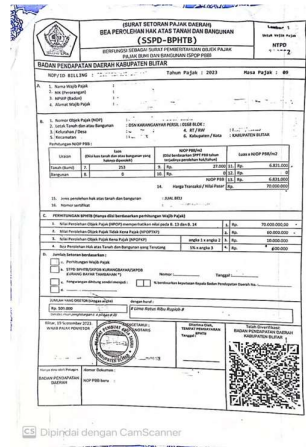
Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan wewenang dari PPAT adalah sebagai perantara antara pemohon (wajib pajak)

dengan Bapenda terkait peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan dilampirkannya surat dan dokumen-dokumen permohonan. PPAT menjadi juru pungut atau pejabat umum yang membuat dan mengeluarkan akta-akta tertentu. Akta-akta tertentu antara lain adalah Akta jual beli, Akta tukar menukar, Akta hibah, Akta pembagian hak bersama, Akta pemasukkan dalam perusahaan, Akta pemberian hak tanggungan, Akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak Milik, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Namun, yang dimaksud penulis disini adalah akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan bangunan.

- b. Dasar penentuan pengenaan BPHTB pada kantor Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menerangkan dasar penentuan pengenaan BPHTB pada kantornya antara lain: *“Nilai Jual Beli Obyek Pajak atau harga transaksi dimana antara kedua itu yang paling tinggi maka itu yang dipakai maksudnya ( nilai obyek pajak di SPPT tidak melulu setiap tahun ada pembaharuan, sedangkan realitanya seiring kebutuhan tanah dan adanya fasilitas umum pengaruh dengan harga pasar, sering terjadi menyebabkan harga tanah pasaran pada realita lebih besar daripada nilai jual obyek yang tertulis pada SPPT). Didalam Peraturan Bupati Blitar No 2 Tahun 2018 sudah dijelaskan teknis pengenaan BPHTB yaitu pada pasal 2 ayat 1 bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak”*





Dari jawaban yang disampaikan oleh Puji Rahayu, dapat disimpulkan bahwa dalam penentuan pengenaan BPHTB didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak atau nilai objek pajak yang tertuang dalam SPPT atau nilai tertinggi diantara keduanya. Adapun secara tekhis terkait dengan dasar penentuan pengenaan BPHTB diatur dalam Peraturan Bupati No 2 Tahun 2018 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Blitar sudah ditetapkan bagaimana penentuan dasar pengenaan BPHTB pada pasal 2 Ayat (1) sampai dengan Ayat (7).

- c. Perhitungan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan teknis pengajuan BPHTB.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menyampaikan bahwa perhitungan nilai BPHTB dan teknis pengajuan BPHTB adalah: *“Kembali lagi ke Peraturan Bupati No. 2 Tahun 2018” dan staff lailatul mubarakah memberikan jawaban “(Nilai Jual Beli Obyek Pajak atau harga transaksi mana yang tinggi itu yang digunakan untuk dasar perhitungan BPHTB – 60juta) x 5% dengan catatan untuk pengurangan 60juta berlaku 1x1pengajuan*

*dalam satu tahun dan apabila lebih tidak ada pengurangan, alur untuk pengajuan BPHTB:*

*Langkah 1. Wajib pajak menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan, wajib pajak mengajukan permohonan kepada PPAT.*

*Langkah 2. PPAT menerima permohonan pengurusan akta dan dokumen pendukung, dan mengajukan lewat Web Bapenda kabupaten Blitar sesuai dengan permohonan, jadi PPAT menginput data-data pemohon; 1. Data penjual, 2. Data pembeli, 3. Obyek/SHM/Letter C, 4. SPPT Tahun berjalan, 5. Nilai Obyek.*

*Langkah 3. PPAT menunggu persetujuan dari bapenda, tanda jika permohonan itu disetujui akan keluar Verifikas/Acc, lalu PPAT mengambil Blanko tersebut di Bapenda. Dan ditandatangani oleh PPAT dan Pemohon.*

*Langkah 4. Didalam blanko tersebut terdapat satuan nilai yang harus dibayarkan di Bank Jatim, namun jika tidak muncul satuan nilai maka blanko tersebut dikembalikan ke Bapenda.”*

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan bahwa perhitungan nilai BPHTB adalah NJOP/Harga Transaksi mana yang tinggi itu yang digunakan untuk dasar perhitungan, (NJOP/harga Transaksi – 60juta) x 5% dan alur dari pengajuan BPHTB dengan beberapa langkah diantaranya yaitu, wajib pajak menyerahkan dokumen-dokumen dan mengajukan permohonan kepada PPAT, PPAT menerima dan menginput data

pemohon kedalam Web Bapenda, PPAT menunggu Verifikasi dari Bapenda, selanjutnya Pemohon membaray besaran nilai pajak di Bank Jatim.

- d. Akibat hukum dari ketidaksesuaiann penyampaian harga sesungguhnya dari wajib pajak.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn meyampaikan akibat hukum dari ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya dari wajib pajak adalah: “*Kembali kepada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 242 bunyinya seseorang yang memberikan keterangan dengan sengaja tidak benar/palsu/rekayasa/tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya baik lisan maupun tulisan yang diberikan secara sendiri ataupun oleh kuasanya atau wakil.*”

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan bahwa akibat hukum dari ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya melanggar Pasal 242 KUHP dimana wajib pajak memberikan keterangan palsu atas perbuatannya dalam penentuan harga sesungguhnya dan dapat dipidana.

- e. Upaya preventif PPAT Ketika terjadi ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menjelaskan upaya preventif PPAT Ketika terjadi ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB adalah: “*Digunakan penentuan BPHTB Mengenai hal itu kami memberikan edukasi kepada wajib pajak mengenai akibat hukum dari tindakan wajib pajak yang melakukan manipulasi data terkait Nilai Jual Objek Pajak dalam penyelenggaraan BPHTB. Dalam*

*memberikan edukasi, kami menyampaikan kepada wajib pajak terkait ketentuan yang termuat dalam Pasal 7 UU Perpajakan. Selain itu, kami juga menyampaikan kepada para pihak bahwa apabila yang disampaikan itu tidak benar adalah perbuatan melanggar KUHP. Upaya pencegahannya apa? selain kita memberi edukasi wajib pajak kita sampaikan para pihak bahwa apabila yang disampaikan itu tidak benar adalah perbuatan melanggar KUHP.”*

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan dalam melakukan pengawasan preventif terhadap penyampaian harga transaksi yang tidak benar dalam penyelenggaraan BPHTB, Puji Rahayu melakukan edukasi kepada wajib pajak mengenai akibat hukum dari tindakan manipulasi tersebut, yaitu sebagaimana yang termuat dalam Pasal 7 Perpajakan, dan KUHP. bahwa yang dimaksud Pasal 7 UU Perpajakan dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 7 UU No. 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang berisikan mengenai sanksi administrasi terhadap pelanggaran dalam penyampaian surat pemberitahuan pajak. Adapun ketentuan KUHP yang dimaksud dalam keterangan Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn tersebut yaitu Pasal 242 KUHP yang memuat sanksi pidana.

- f. Upaya represif yang dilakukan PPAT ketika terjadi ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menyampaikan upaya represif yang dilakukan PPAT ketika terjadi ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya adalah; *“jadi ini sebelum terjadinya permasalahan tersebut akan disampaikan akibat hukum akan dikembalikan kepada wajib pajak karena telah memberikan keterangan palsu kepada kami(PPAT).”*

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan bahwa akibat hukum dari perbuatan melanggar hukum tersebut akan dikembalikan wajib pajak sendiri dikarenakan telah memberikan keterangan palsu kepada PPAT dalam penyelenggaraan BPHTB. Sehingga notaris tidak bertanggung jawab atas tindakan pemalsuan yang dilakukan oleh wajib pajak.

g. Bentuk penerapan azas transparansi dalam pelaksanaan BPHTB.

Menurut Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn menyampaikan bentuk dari penerapan azas transparansi dalam pelaksanaan BPHTB adalah: *“jadi apabila memang nanti diketahuinya keterangan tidak benar satu, pasti di edukasi dulu, lalu akan disampaikan efeknya apa itu tadi ada di pasal 242 KUHP dan selain pidana itu akan menjadikan akta cacat, kan sebenarnya akta yang kita miliki itu akta real, dan apabila salah satunya itu tidak benar maka akta itu akan menjadi akta cacat hukum. Dan otomatis peralihan jual belinya pasti menjadi surat dibawah tangan yang dianggap tidak benar.”*

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan bahwa jika terbukti ada perbuatan melanggar hukum tersebut, PPAT akan mengedukasi dan menyampaikan kembali akibat hukumnya, selanjutnya akta yang diterima oleh wajib pajak menjadi akta yang cacat hukum, karena akta

yang di miliki sebagai bukti kepemilikan hak ini adalah akta *real*. Jadi apabila fakta yang di sampaikan saja tidak benar maka sudah jelas peralihan hak jual beli dianggap tidak benar.

- h. Bentuk mitigasi hukum yang dilakukan terhadap praktek penyampaian harga tidak sesungguhnya sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn memberikan jawaban yaitu, "*Kembali ke KUHP pasal 242 karena akta inikan adalah alat pembuktian sempurna, kenapa disebut alat pembuktian sempurna, karena normative material dan inmaterialnya adalah fakta yang sesungguhnya terjadi, ya kalau yang disampaikan ke kita saja bukan fakta berarti jangankan dibatalkan pasti sudah gugur demi hukum.*"

Berdasarkan hasil wawancara narasumber, penulis menyimpulkan bahwa bentuk mitigasi hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah kembali menyampaikan ancaman pidana berdasarkan pasal 242 KUHP karena akta otentik merupakan bukti kepemilikan yang sempurna, jadi apabila pada penyampaian harga sesungguhnya tiak jujur maka pasti sudah gugur demi hukum dan bisa dipidana.

## **B. Pembahasan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah ditemukan di kantor Pejabat pembuat Akta Tanah Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn maka selanjutnya akan dianalisis dalam pembahasan ini. Dalam penelitian ini hasil penelitian akan dianalisis dengan menggunakan hukum positif yaitu dengan Undang- Undang No. 28 Tahun 2007 , Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, Peraturan Bupati Nomor

2 Tahun 2018 tentang pedoman pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Blitar, Ketentuan Umum Hukum Pidana pada pasal 242, dan menggunakan teori-teori pengawasan hukum preventif dan represif, teori azas transparansi, dan juga dengan hukum islam yang didalam penelitian ini menggunakan kajian teori tinjauan masalah.

**1. Upaya pengawasan hukum preventif dan represif dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar**

- a. Upaya pengawasan hukum preventif dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Sujamto, pengawasan preventif merupakan kegiatan pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan.<sup>54</sup> Pengertian yang hampir sama juga disampaikan oleh Refrisond yang menjelaskan pengawasan preventif sebagai pengawasan yang dilakukan sebelum dilakukannya suatu kegiatan.<sup>55</sup> Tujuan adanya pengawasan preventif yaitu untuk mencegah timbulnya permasalahan. Atau dalam penjelasan sederhananya, pengawasan preventif dilakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya tindakan-tindakan yang menyimpang dari

---

<sup>54</sup> Ir. Sukamto, *Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), h. 65.

<sup>55</sup> Arif Fuadi, "Pengaruh Pengawasan Preventif dan Pengawasan Detektif terhadap Efektifitas Pengendalian Anggaran (Studi Empiris pada SKPD di Kota Bukittinggi)", (Artikel Skripsi: Universitas Negeri Padang, 2013), h. 6.

ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Maka dapat disimpulkan bahwa pengawasan preventif merupakan suatu usaha atau upaya yang dilakukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Pengawasan preventif sebagaimana yang dijelaskan oleh Widjaja biasanya dilakukan dalam bentuk prosedur-prosedur yang harus di tempuh dalam sebuah sistem atau mekanisme.<sup>56</sup>

Sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses penyelenggaraan BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam melakukan pengawasan preventif dalam upaya mencegah terjadinya tindakan penyelewangan dalam penyelenggaraan BPHTB, termasuk permasalahan manipulasi data oleh wajib pajak terkait harga transaksi. Hal tersebut didasarkan pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah, karena hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan BPHTB.<sup>57</sup>

Sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Bupati No 2 Tahun 2018 pasal 7 ayat (1), bahwa apabila seseorang wajib pajak yang hendak

---

<sup>56</sup> Widjaja Gunawan, *Pengelolaan Harta Kekayaan Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 95.

<sup>57</sup> Riesta Yogahastama, 'Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan', *Simposium Hukum Indonesia*, 1.1 (2019), 385–93 <<http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>>.



melakukan pengurusan pemindahan hak sertifikat tanah atas transaksi jual beli tanah, maka wajib pajak harus mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menerbitkan akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan. Didalam pengurusan pemindahan hak atas tanah dan bangunan wajib pajak antara penjual dan pembeli sama-sama dibebani pajak yang harus dibayar dimana Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) dan pembeli membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>58</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Tanah, Pasal 37 ayat (1), PPAT bertanggung jawab dan berwenang melakukan pemindahan hak melalui AJB sehingga PPAT juga bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat dasarnya perbuatan hukum, mencocokkan akta yang ada di Kantor Pertanahan, adanya penyimpangan maupun kelelaian, seperti halnya tindakan manipulasi yang dilakukan para pihak dalam penyelenggaraan BPHTB.<sup>59</sup>

Oleh karena itu, dapat dianalisa bahwa Tanggung jawab PPAT atas ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya oleh para pihak maka PPAT harus memastikan kembali dokumen-dokumen atas kelengkapan dan keabsahan informasi mengenai bidang-bidang tanah yang telah

---

<sup>58</sup> Pasal 7 ayat (1) Peraturan Bupati No 2 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Blitar

<sup>59</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Tanah

dialihkan haknya, agar untuk menghindari adanya Akta Jual beli yang cacat hukum.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor PPAT Puji Rahayu, terdapat beberapa upaya pengawasan preventif yang dilakukan Kantor PPAT Puji Rahayu dalam mencegah terjadinya manipulasi data oleh wajib pajak dalam penyelenggaraan BPHTB. Adapun upaya pengawasan preventif tersebut yaitu sebagai berikut.

- 1) Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan pada Kantor PPAT Puji Rahayu, ditemukan bahwa pengawasan preventif untuk mencegah terjadinya manipulasi data dalam penyelenggaraan BPHTB terkhususnya harga transaksi sudah dilakukan. Pengawasan preventif tersebut dilakukan dalam hal pemeriksaan dokumen-dokumen yang diserahkan wajib pajak. Dalam arti, PPAT Puji Rahayu melakukan upaya pengawasan preventif dalam tahap prosedural dengan memeriksa kebenaran dan kelengkapan data yang diserahkan wajib pajak dalam penyelenggaraan BPHTB. Upaya yang dilakukan PPAT Puji Rahayu sejalan dengan yang disampaikan oleh Widjaja yang mengatakan bahwa pengawasan preventif biasanya dilakukan pada bentuk prosedur-prosedur yang harus ditempuh dalam sebuah sistem.<sup>60</sup> Adanya pemeriksaan dokumen, bertujuan untuk memastikan kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan pertaturan perundang-

---

<sup>60</sup> Widjaja Gunawan, *Pengelolaan Harta Kekayaan Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 95.

undangan perpajakan.<sup>61</sup> Sejalan dengan pendapat Refrisond, adanya pengawasan preventif dalam bentuk pemeriksaan dokumen wajib pajak, bertujuan mencegah terjadinya tindakan wajib pajak yang bertentangan dengan ketentuan atau prosedur yang sudah ditetapkan.<sup>62</sup> Sehingga dengan adanya pemeriksaan dapat meminimalisir adanya tindakan wajib pajak yang tidak sesuai dengan ketentuan ataupun prosedur yang sudah ditetapkan dalam penyelenggaraan BPHTB. Selain itu, sudah menjadi kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen wajib pajak sebagai bentuk upaya kehati-hatian.<sup>63</sup>

- 2) Upaya lain yang dilakukan PPAT Puji Rahayu dalam melakukan pengawasan preventif juga diberikan dalam bentuk edukasi kepada wajib pajak. Edukasi tersebut dilakukan apabila dalam proses pemeriksaan dokumen diketahui wajib pajak memberikan dokumen atau keterangan palsu. Dalam proses edukasi Puji Rahayu akan menjelaskan terkait akibat hukum dari tindakan manipulasi yang tertera dalam pasal 242 KUHP. Hal tersebut dikarenakan bahwa Pasal 242 KUHP menyebutkan "*Barangsiapa dalam hal-hal yang menurut peraturan undang-undang menuntut sesuatu keterangan dengan sumpah atau jika keterangan itu membawa akibat bagi hukum dengan*

---

<sup>61</sup> Krisna Dewi Laras Sati, "Pengaruh Strategi Pemeriksaan Pajak, Sanksi Pajak dan Pengetahuan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta", (Skripsi, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022), h. 93.

<sup>62</sup> Refrisond Baswir, Akuntansi Pemerintahan Indonesia, (Yogyakarta: BPFE, 1999), h. 123.

<sup>63</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), h. 19.

*sengaja memberi keterangan palsu, yang ditanggung dengan sumpah, baik dengan lisan atau dengan tulisan, maupun oleh dia sendiri atau kuasanya yang istimewa ditunjuk untuk itu, dihukum penjara selamanya lamanya tujuh tahun.”*<sup>64</sup> Selain itu PPAT Puji Rahayu juga akan menjelaskan bahwa tindakan manipulasi data tersebut akan menjadikan akta cacat dan dianggap tidak benar.

Adanya edukasi terhadap wajib pajak sangat penting demi meningkatkan kesadaran serta kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak termasuk pembayaran pajak BPHTB. Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-12/PJ/2021 menyatakan bahwa adalah untuk meningkatkan kesadaran pajak melalui pengetahuan perpajakan, meningkatkan pengetahuan dan keterampilan perpajakan, serta meningkatkan kepatuhan perpajakan melalui perubahan perilaku masyarakat Wajib Pajak agar semakin paham, sadar, dan peduli dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakannya.<sup>65</sup>

Dengan demikian, dalam upaya mencegah terjadinya manipulasi data oleh wajib pajak dalam penyelenggaraan BPHTB, PPAT Puji Rahayu sudah melakukan upaya pengawasan preventif. Pengawasan preventif tersebut dilakukan dalam bentuk pemeriksaan kebenaran dokumen serta

---

<sup>64</sup> Pasal 242 KUHP

<sup>65</sup> Pasal 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-12/PJ/2021

edukasi kepada wajib pajak mengenai akibat hukum dari tindakan manipulasi yang dilakukan.

**Tabel 1.2**

**Jenis Upaya Pengawasan Preventif di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn**

No.	Upaya Pengawasan Preventif	Bentuk Pengawasan Preventif	Urgensi pengawasan preventif
1	Pemeriksaan Kelengkapan dan Kebenaran Dokumen Wajib Pajak	PPAT Puji Rahayu melakukan upaya pengawasan preventif dalam tahap prosuderal dengan memeriksa kebenaran dan kelengkapan data yang diserahkan wajib pajak dalam penyelenggaraan BPHTB	Mencegah terjadinya tindakan wajib pajak yang bertentangan dengan ketentuan atau prosedur yang sudah ditetapkan dalam Penyelenggaraan BPHTB.
2	Edukasi kepada Wajib Pajak	Apabila dalam proses pemeriksaan dokumen diketahui wajib pajak memberikan dokumen atau keterangan palsu, PPAT Puji Rahayu akan memberikan edukasi kepada wajib pajak mengenai akibat hukum dari tindakan wajib pajak tersebut, baik dari segi pidana maupun sanksi administratif	meningkatkan kesadaran pajak melalui pengetahuan perpajakan, meningkatkan pengetahuan dan keterampilan perpajakan, serta meningkatkan kepatuhan perpajakan melalui perubahan perilaku masyarakat Wajib Pajak agar semakin paham, sadar, dan peduli dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakannya.

**Sumber: Hasil olahan penulis (2023)**

- b. Upaya pengawasan hukum represif dalam memitigasi manipulasi para pihak menyampaikan harga transaksi sesungguhnya dalam penyelenggaraan BPHTB di kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.

Sebagaimana yang sudah dijelaskan, pengawasan Represif adalah pengawasan yang dilakukan setelah kegiatan atau pekerjaan yang telah dilaksanakan, bentuk pengawasan represif yaitu penundaan dan pembatalan, karena untuk memperbaiki jika terjadi kesalahan. Sejalan dengan itu, Philipus M Hadjon menyampaikan bahwa pengawasan represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.<sup>66</sup>

Dalam penyelenggaraan BPHTB, tentu pengawasan secara represif juga diperlukan. Hal tersebut sebagai bentuk penegakan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan wajib pajak. Selain itu, sebagaimana pendapat Waerzeggers, pajak dirancang dan ditegakan untuk menghalangi ketidakpatuhan yang berpotensi dilakukan wajib pajak.<sup>67</sup>

Berdasarkan keterangan dari Puji Rahayu selaku PPAT dikatakan bahwa bentuk pengawasan represif apabila terjadi ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB maka para pihak dapat dikenakan pidana terkait keterangan palsu yaitu pasal 242 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

---

<sup>66</sup> Zennia Almaida and Moch. Najib Imanullah, 'Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai', *Jurnal Privat Law*, 9.1 (2021), 218–26.

<sup>67</sup> Pertapsi, "Memahami Definisi dan Tujuan Pengenaan Sanksi Administrasi Perpajakan", <https://pertapsi.or.id/memahami-definisi-dan-tujuan-pengenaan-sanksi-administrasi-perpajakan>, diakses tanggal 29 September 2023.

Dapat dianalisa berdasarkan pasal diatas bahwa Pejabat Pembuat Akta tanah sudah menjalankan tugasnya untuk mengedukasi para wajib pajak pada saat wajib pajak hendak menyampaikan harga pada saat terhutangnya pajak BPHTB. Apabila dalam penyampaian harga tersebut terjadi ketidaksesuaian maka dapat menjadi dasar bahwa wajib pajak akan dikenakan sanksi atas pelanggaran hukum dalam memberikan keterangan tidak benar atau palsu yang diberikan kepada PPAT sehingga dapat dikenakan hukuman 7 (tujuh) tahun penjara.<sup>68</sup>

Apabila ditemui penyampaian harga yang tidak sesuai terkait BPHTB maka berdasarkan keterangan dari pihak PPAT yaitu PPAT dapat memberikan edukasi dan memaparkan konsekuensi dari perbuatan tersebut dan juga mengarahkan wajib pajak untuk menyampaikan ulang harga agar sesuai dengan yang seharusnya.<sup>69</sup>

Terkait dengan mitigasi hukum yang dilakukan terhadap praktek penyampaian harga tidak sesungguhnya sebagai dasar pengenaan BPHTB dapat dianalisis juga dengan Pasal 242 KUHP yang mana jika di telaah akta yang dikeluarkan PPAT merupakan alat pembuktian sempurna dikarenakan dalam akta, normatif material dan imaterialnya merupakan fakta yang sesungguhnya.<sup>70</sup> Apabila ditemukan adanya manipulasi dalam penyampaian harga oleh wajib pajak ke PPAT yang mana akan membuat akta tidak berisikan fakta maka otomatis akta gugur demi hukum.

---

<sup>68</sup> Pasal 242 KUHP

<sup>69</sup> Puji Rahayu, wawancara, (2 Agustus 2023)

<sup>70</sup> Puji Rahayu, wawancara, (2 Agustus 2023)

Merujuk pada tugas dan wewenang PPAT pada Peraturan Bupati No 2 Tahun 2018 pasal 7 ayat 1 yang mengatakan bahwa apabila seseorang wajib pajak yang hendak melakukan pengurusan pemindahan hak sertifikat tanah atas transaksi jual beli tanah, maka wajib pajak harus mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menerbitkan akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan maka upaya represif seperti pembatalan atau menggugurkan akta dikarenakan ditemukan adanya manipulasi dapat dilaksanakan oleh PPAT.

Pada dasarnya adanya pengawasan represif bertujuan untuk bagaimana memaksakan sebuah peraturan/hukum dilakukan oleh masyarakat. Hal tersebut sebagaimana yang dirumuskan dalam pengertian represif yang disampaikan oleh Joseph S Roucek bahwa pengawasan represif merupakan segala proses, baik yang direncanakan maupun tidak direncanakan yang bertujuan mendidik, mengajak, bahkan memaksa warga masyarakat agar mematuhi kaidah dan nilai sosial yang berlaku. Selain itu, pengawasan represif juga dapat ditujukan untuk mengembalikan orang-orang yang melakukan pelanggaran kepada jalur normalnya. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Robert MZ bahwa pengawasan represif adalah semua cara yang dipergunakan oleh suatu masyarakat untuk mengembalikan orang yang menyimpang pada garis yang normal atau yang sebenarnya yang diyakini oleh kelompok masyarakat tersebut.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Humas UMM, "Pengertian Represif Adalah: Berikut Jenis Tindakan dan Contohnya", Universitas Muhammadiyah Malang, <https://www.umm.ac.id/id/arsip-koran/detik-jabar/pengertian-represif-adalah-berikut-jenis-tindakan-dan-contohnya.html>, Diakses tanggal 04 Oktober 2023.



Merujuk pada penjelasan yang diberikan oleh Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn., bahwa apabila wajib pajak melakukan manipulasi data mengenai NJOP dalam penyelenggaraan BPHTB dapat dikenai sanksi administrasi dan sanksi pidana sebagai sebagaimana yang termua dalam Pasal 7 UU Perpajakan dan Pasal 242 KUHP. Dengan adanya sanksi administrasi dan sanksi pidana tersebut bagi wajib pajak yang melakukan manipulasi harga transaksi, tentunya sudah sejalan dengan tujuan pengawasan represif yang disampaikan oleh Joseph S Roucek dan Robert MZ. Karena dengan adanya sanksi administrasi dan sanksi pidana yang kesuanya bersifat memaksa, dapat memberikan efek jera kepada wajib pajak sehingga memiliki efek jera untuk melakukan pelanggaran.

**Tabel 1.3**

**Jenis upaya pengawasan represif di kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H. M.Kn**

**Sumber: Hasil olahan Penulis (2023)**

No	Pengawasan Represif	Bentuk Pengawasan Represif	Urgensi Pegaasan Represif
1.	Sanksi Administratif	Menurut Puji Rahayu ketika menemukan pelanggaran yang sudah tidak bisa ditoleransi akan ditindak lanjuti kepada pihak yang berwajib dengan dasar hukum Pasal 7 UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan	Penegakan Hukum Pajak
2.	Sanksi Pidana	Menurut Puji Rahayu ketika menemukan pelanggaran akan dilaporkan kepada pihak	Penegakan Hukum Pajak

		yang berwajib dengan dasar hukum Pasal 242 KUHP	
--	--	---	--

**2. Tinjauan masalah terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar**

- a. Implementasi azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Mustopa Didjaja, transparansi adalah keterbukaan pemerintah dalam membuat kebijakan sehingga dapat diketahui oleh masyarakat.<sup>72</sup> Transparansi merupakan pelaksanaan tugas dan kegiatan yang bersifat terbuka bagi masyarakat mulai dari proses kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian yang mudah diakses oleh semua pihak yang membutuhkan informasi tersebut.<sup>73</sup> Transparansi juga memiliki arti keterbukaan organisasi dalam memberikan informasi yang terkait dengan aktifitas pengelolaan sumber daya publik kepada pihak-pihak yang menjadi pemangku kepentingan. Transparansi dibangun atas dasar harus informasi yang bebas.<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Mutsopa Didjaja, *Transparansi Pemerintah* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003). Hlm. 261

<sup>73</sup> Komaruddin dan Yudo, "Transparansi dan Akuntabilitas Pelayanan Publik Kasus Teknologi Pengelolaan Air Bersih dan Air Limbah Domestik", *JAI*, vol. 5, no. 1, (2009): 95.

<sup>74</sup> Mardiasmo, *Perwujudan Tranparansi dan Akuntabilitas Publik melalui akuntabilitas Sekor Publik*, (Yogyakarta: Suatu Sarana Good Governance, 2003), h. 45.

Dalam penyelenggaraan BPHTB, tentunya sangat diperlukan asas transparansi, baik dari wajib pajak maupun dari pihak lain yang bersangkutan termasuk PPAT. Adanya asas transparansi diperlukan untuk ketebukaan informasi dalam penyelenggaraan BPHTB, sehingga tidak terdapat penyelewengan dari ketentuan yang berlaku. Hal demikian tentunya juga dilakukan oleh Kantor PPAT Puji Rahayu.

Bentuk penerapan asas transparansi dalam pelaksanaan penyampaian harga dalam penentuan BPHTB di kantor PPAT Puji Rahayu Kabupaten Blitar yaitu membuka data para pihak dalam penyelenggaraan BPHTB sehingga dapat ditemukan apabila adanya ketidaksesuaian dalam penyampaian harga ataupun keterangan dalam penyelenggaraan BPHTB.<sup>75</sup>

Konsep transparansi menunjuk pada suatu keadaan dimana segala aspek dari proses penyelenggaraan pemerintah bersifat terbuka dan dapat diketahui dengan mudah oleh para pengguna yang membutuhkan. Jika segala aspek proses penyelenggaraan pelayanan seperti persyaratan, biaya dan waktu yang diperlukan, cara pelayanan, serta hak dan kewajiban penyelenggara dan pengguna layanan dipublikasikan secara terbuka sehingga mudah diakses dan dipahami oleh publik, maka praktik penyelenggaraan pelayanan itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi. Sebaliknya, jika sebagian atau semua aspek dari proses penyelenggaraan pelayanan itu tertutup dan informasinya

---

<sup>75</sup> Puji Rahayu, wawancara, (2 Agustus 2023)

sulit diperoleh oleh para pengguna dan stakeholders lainnya, maka penyelenggaraan pelayanan itu tidak memenuhi kaidah transparansi.<sup>76</sup>

Dalam teori transparansi yang dikemukakan oleh Kristianten, terdapat beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengukur transparansi. Sehingga jika dianalisis dalam penerapannya oleh Kantor PPAT Puji Rahayu yaitu sebagai berikut:<sup>77</sup>

#### 1) Ketersediaan dan Aksesibilitas Dokumen

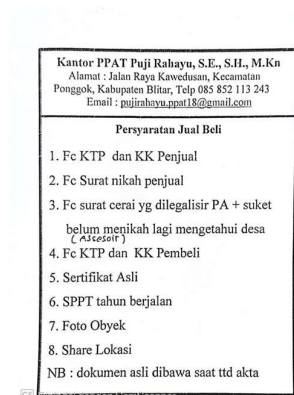
Berdasarkan indikator transparansi yang telah dijelaskan oleh Kristianten yang dimaksud dengan ketersediaan dan aksesibilitas dokumen adalah untuk mengukur transparansi harus terdapat ketersediaan serta keterbukaan informasi. Dengan kata lain bahwa dalam transparansi harus terdapat keterbukaan serta ketersediaan informasi yang bisa diakses serta mudah dipahami.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, PPAT memberikan ketersediaan dan aksesibilitas dokumen kepada seluruh pemohon yang akan melakukan peralihan hak, seperti halnya PPAT mendapat dokumen-dokumen pemohon termasuk; SPPT Tahun Berjalan, KTP, KK, Obyek, Foto Obyek, Sertifikat Asli.

---

<sup>76</sup> Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Governance melalui Pelayanan Publik*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), h. 236.

<sup>77</sup> Humaeroh, Jumiaty, and Maulana., *Analisis Transparansi Dalam Mendukung Akuntabilitas Realisasi Dana Desa Pada Desa Muruy Kecamatan Menes Kabupaten Pandeglang Tahun 2020*, Jurnal Moderat, 8.February (2022), 1–13



## 2) Kejelasan dan Kelengkapan Informasi

Berdasarkan indikator transparansi yang telah dijelaskan oleh Kristanten Adapun kejelasan dan kelengkapan informasi yang dimaksud adalah informasi yang diberikan harus secara terbuka dan jujur tanpa ada yang disembunyikan atau dimanipulasi. Sehingga informasi yang diberikan dapat di nilai kebenarannya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, PPAT membuat surat permohonan secara tertulis. Surat permohonan ini ditujukan untuk Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dengan permintaan pemohon (wajib pajak) karena kejelasan dan kelengkapan informasi ini perlu disampaikan secara tertulis kepada wajib pajak maupun Bapenda.

## 3) Keterbukaan Proses

Berdasarkan indikator transparansi yang telah dijelaskan oleh Kristanten Keterbukaan proses yang dimaksudkan adalah keterbukaan proses dalam setiap tahapannya serta memberikan informasi yang jelas dan akurat berkaitan dengan setiap proses tersebut sehingga tidak terjadi kesimpangsiuran informasi yang dapat membingungkan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, PPAT menjelaskan kaitan proses kepada setiap wajib pajak, seperti PPAT akan mengajukan permohonan kepada Bapenda dengan melalui Web Bapenda Kabupaten Blitar yang berkaitan dengan adanya proses *Verifikasi/Acc*, setelah mendapat *Verifikasi/Acc*, blanko tersebut diambil di kantor Bapenda untuk ditandatangani oleh PPAT dan Pemohon (wajib pajak).

#### 4) Kerangka Regulasi yang Menjamin Transparansi

Berdasarkan indikator transparansi yang telah dijelaskan oleh Kristianten Kerangka regulasi yang menjamin transparansi adalah kerangka regulasi dalam penyelenggaraan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang kemudian dimuat dalam dokumen resmi.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, PPAT tetap Berpegang teguh pada Peraturan Bupati No 2 Tahun 2018 tentang pedoman pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar, jadi untuk teknis dan dasar pengenaan BPHTB PPAT menjalankan tugasnya dengan sesuai.

Disisi lain, dengan adanya aturan mengenai akibat hukum dari perbuatan tidak transparan (manipulasi) seperti Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan Pasal 242 KUHP, salah satu bukti adanya regulasi hukum yang menjamin terlaksananya azas tarnsparansi dalam penyelenggaran BPHTB.

Berikut tabel rangkuman mengenai analisis indikator penerapan azas transparansi yang dikemukakan oleh Kristianten terhadap penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H.M.Kn.

**Tabel 1.4**

**Indikator azas transparansi di kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn**

No.	Indikator Penerapan Azas Transparansi	Fakta Lapangan	Penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu
1	Kesediaan dan Aksesibilitas Dokumen	PPAT mendapat dokumen dari pemohon seperti SPPT,KTP,KK,Obyek, Foto Obyek.	Dokumen serta keterangan yang diserahkan wajib pajak kepada Kantor PPAT Puji Rahayu
2	Kejelasan dan Kelengkapan Informasi	Maka dibuatkan surat permohonan, karna kalau lisan para wajib pajak bisa lupa.	Adanya proses pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dilakukan oleh Kantor PPAT Puji Rahayu
3	Keterbukaan Proses	PPAT menjelaskan kaitan proses dan harus diajukan dulu ke Bapenda, kaitannya dengan adanya proses Verifikasi.	Adanya keterbukaan dan kemudahan akses kepada seluruh pihak yang berkepentingan dan juga masyarakat
4	Kerangka Regulasi yang Menjamin Transparansi	PPAT tetap berpegang teguh dengan Perbub No 2 Tahun 2018 terkait teknis, dasar pengenaan, PPAT menjalankan tugas sesuai dengan Undang- Undang yang berlaku	Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan Pasal 242 KUHP

**Sumber: Hasil olahan Penulis (2023)**

Berdasarkan hasil analisis terkait indikator-indikator transparansi yang sudah dilakukan oleh Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. dalam penyelenggaraan BPHTB, maka hal yang dilakukan oleh Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. sudah

memenuhi indikator pelaksanaan asas transparansi. Sehingga dengan terlaksananya asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn., dapat mencegah terjadinya tindakan manipulasi data oleh wajib pajak terutama dalam hal Nilai Jual Obejek Pajak.

- b. Tinjauan *mashlahah* terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. berdasarkan tinjauan masalah

Dalam Islam sendiri, dalam merumuskan dan menerapkan kebijakan serta hukum, sangat penting untuk secara cermat mempertimbangkan dampak dan hasil yang dapat timbul akibat implementasi tersebut. Hal ini dilakukan dengan maksud agar dapat memastikan bahwa kebijakan dan hukum tersebut benar-benar menghasilkan manfaat yang dalam Islam dikenal dengan istilah *mashlahah*. Hal tersebut, sejalan dengan prinsip bahwa Islam adalah agama yang membawa rahmat bagi seluruh alam semesta. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Sulaiman At-Thufi bahwa mewujudkan kemashlahatan merupakan kewajiban bagi umat manusia.<sup>78</sup>

Terkait konsep *maslahah*, merujuk Ahmad ar-Raisuni dalam bukunya Nazariyah al-Maqasid ‘inda al-Imam asySyatibî makna masalahah itu adalah mendatangkan manfaat atau menghindari kemudharatan.<sup>79</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan manfaat di sini adalah ungkapan kenikmatan atau apa saja jalan

---

<sup>78</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkonektitas Masalahah*, (Yogyakarta: Pelangi Aksara, 2015), h.1.

<sup>79</sup> Khodijah Ishak.



menuju kepada kenikmatan. Adapun yang dimaksudkan dengan kemudharatan adalah ungkapan rasa sakit atau apa saja jalan menuju kepada kesakitan.

Analisis berdasarkan fakta dilapangan yang terdapat di kantor PPAT Puji Rahayu Kabupaten Blitar tujuan dari penyelenggaraan BPHTB dengan menganut azas transparansi adalah untuk memberikan manfaat dan menghindari kemudharatan berupa ketidakjujuran untuk menghindari membayar pajak. Berdasarkan hal tersebut maka penyelenggaraan BPHTB dengan menerapkan azas transparansi di Kantor PPAT Puji Rahayu sudah sangat selaras dengan perintah Allah SWT dalam QS. Ali ‘Imran ayat 104:

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ ۗ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya: “Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung” (QS. Ali ‘Imran: 104)<sup>80</sup>

Menurut Al-Syatibi, kemaslahatan manusia dapat terealisasi apabila lima unsur pokok kehidupan manusia dapat diwujudkan dan dapat dipelihara, yaitu; agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam kerangka ini Al-Syatibi membagi kerangka masalah menjadi tiga tingkatan, yaitu:<sup>81</sup>

1. *Dharuriyat*, kebutuhan tingkat ‘primer’ adalah sesuatu yang harus ada untuk eksistensinya manusia atau dengan kata lain tidak sempurna

---

<sup>80</sup> QS. Ali ‘Imran (3):104.

<sup>81</sup> Ibrahim bin Musa bin Muhammad Lakhmi al-Gharnati terkenal sebagai Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqaat*, juz II, (Daar Ibn Affan, 1997), 17-22.

kehidupan manusia tanpa harus dipenuhi manusia sebagai ciri atau kelengkapan kehidupan manusia, yaitu secara peringkatnya: agama, jiwa, akal, harta, dan keturunan.

2. *Hajiyat*, kebutuhan tingkat “sekunder” bagi kehidupan manusia yaitu sesuatu yang dibutuhkan bagi kehidupan manusia, tetapi tidak mencapai tingkat dharuri. Seandainya kebutuhan itu tidak terpenuhi dalam kehidupan manusia, tidak akan meniadakan atau merusak kehidupan itu sendiri.
3. *Tahsiniyat*, kebutuhan tingkat “tersier” adalah sesuatu yang sebaiknya ada untuk memperindah kehidupan. Tanpa terpenuhinya kebutuhan tersebut kehidupan tidak akan rusak dan juga tidak akan menimbulkan kesulitan.<sup>82</sup>

Berdasarkan lima unsur pokok kehidupan manusia yang harus dijaga atau dipelihara yaitu: agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta maka dalam penyelenggaraan BPHTB ini didalamnya terdapat unsur untuk menjaga harta yang mana dalam BPHTB ini harta dikeluarkan sebagai pajak untuk negara sehingga harus dijaga kejujuran dalam proses penyelenggaraan BPHTB ini agar dapat mendatangkan masalah atau manfaat dan menjauhkan kemudharatan.

Adapun merujuk pada tingkatan *mashlahah* yang disampaikan imam al-Syaitibi, penerapan asas transparansi pada penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu termasuk dalam tingkatan *daruriyah*. Ada beberapa hal yang mendasari penerapan asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB, tergolong

---

<sup>82</sup> Melis., Pemikiran Tokoh Ekonomi Muslim: Imam Al-Syatibi, *islamic banking*, 2.1 (2016), 51-

ke dalam *mashlahah daruriyah*, salah satunya adalah tujuan diberlakukannya asas transparansi.

Berdasarkan lima unsur pokok yang harus dijaga atau dipelihara dalam masalah dharuriyah, yaitu:

1. Pemeliharaan Agama/kepercayaan (*hifzh al-din*)

Salah satu tujuan diberlakukannya azas transparansi dalam proses pembayaran pajak BPHTB menjadi jujur dan transparan. Tujuan tersebut tentunya sangat selaras dengan perintah Allah SWT dalam QS. Ali ‘Imran ayat 104:

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ ۚ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya: “Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung” (QS. Ali ‘Imran: 104)<sup>83</sup>

Dari ayat tersebut menunjukkan perintah Allah untuk senantiasa saling mengajak dalam kebaikan dan melarang kemaksiatan. Dengan adanya asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu, tentu merupakan salah satu wujud implementasi nilai tersebut. Sehingga dengan diberlakukannya azas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB dapat menjadi salah satu usaha untuk mencegah perilaku buruk wajib pajak yang tidak bertanggung jawab sesuai dengan perintah Allah SWT tersebut, seperti halnya

---

<sup>83</sup> QS. Ali ‘Imran (3):104.

manipulasi harga transaksi oleh wajib pajak. Dan berdasarkan hal tersebut, tentunya penerapan asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu, dapat menjadi bagian dari upaya memelihara agama (*hifzu ad-din*) dikarenakan dapat menjadi upaya menegakkan perintah Allah SWT untuk selalu mengajak ke dalam kebaikan dan mencegah kemaksiatan sebagaimana yang tertera dalam QS. Ali 'Imran ayat 104 tersebut.

## 2. Pemeliharaan Jiwa (*hifzh al-nafs*)

Memelihara jiwa ialah memelihara hak untuk hidup secara terhormat dan memelihara jiwa agar terhindar dari tindakan penganiyaan, berupa pembunuhan, pemotongan anggota badan maupun tindakan melukai. Dalam hal penerapan asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu, upaya pemeliharaan jiwa tidak berkaitan dengan asas transparansi

## 3. Pemeliharaan Akal (*hifzh al-'aql*)

Pemeliharaan akal sangat penting dan dijadikan tolak ukur utama dalam syariat islam, karena dengan adanya akal sehat manusia dapat menggunakannya untuk berfikir. Pemeliharaan akal diposisikan dalam kategori dharuriyat, karena untuk dijadikan sebagai sarana atau wadah pengembangan ilmu pengetahuan. Kemajuan, kemaslahatan dan kebahasaan hidup manusia dapat terwujud dunia dan akhirat, karena manusia menggunakan akalnya. Oleh sebab itu dalam ajaran islam terdapat ungkapan yang mengatakan bahwa akal adalah kehidupan, kalau akal hilang berarti hidup, tidak berakal berarti mati.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Osaman Raliby. *Akal dan Wahyu dalam media dakawah* (jakarta:t.p., 1981), h.30

Dalam penerapan asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu berdasarkan dalam pemeliharaan akal (*hifzh al-‘aql*) dengan adanya akal sehat manusia dengan menggunakannya untuk berfikir selaras dengan yang dilakukan oleh Puji Rahayu terkait dengan adanya transparansi dengan memberikan informasi yang terbuka dan jujur kepada wajib pajak serta memberikan wawasan edukasi bagi wajib pajak sebagai bekal wajib pajak dalam melakukan perbuatan ketidakjujuran yang dilakukan oleh wajib pajak.

4. Pemeliharaan Keturunan (*hifzh al-nasl*)

Pemeliharaan keturunan bertujuan untuk menjamin keberlangsungan hidup manusia dari generasi ke generasi merupakan bentuk dari kemaslahatan baik duniawi atau ukhrawi. Oleh karena itu, syariat memandang pentingnya naluri manusia untuk berketurunan dan syariat mengatur pemeliharaan keturunan. Hal ini tidak berkaitan dengan penerapan asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu.

5. Pemeliharaan Harta (*hifzh al-mal*)

Selain itu, dengan diterapkannya asas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu, secara tidak langsung memberikan perlindungan pada para wajib pajak terutama mengenai harta benda mereka dari perilaku yang dilarang syariat, sehingga harta wajib pajak tetap suci. Sehingga secara tidak langsung, adanya sistem penerapan asas transparansi dalam pemungutan pajak BPHTB sejalan dengan salah satu dari tujuan *syara'* yaitu *hifzu al-mal* (memelihara harta).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dipaparkan, maka dapat ditarik kesimpulan

1. Upaya pengawasan hukum dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga transaksi sesungguhnya pada penyelenggaraan BPHTB di kantor Puji Rahayu., S.E.,S.H.,M.Kn. Kabupaten Blitar dilakukan dengan 2 (dua) cara:
  - a. Upaya preventif yang dilakukan PPAT untuk mencegah terjadinya tindakan manipulasi tersebut dengan cara memeriksa kelengkapan dan kebenaran dokumen-dokumen wajib pajak dan mengedukasi para pihak dengan menyampaikan akibat hukumnya dapat dikenakan pidana yaitu pasal 242 KUHP.
  - b. Upaya Represif yang dilakukan PPAT pada saat terjadinya ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang dilakukan untuk penentuan BPHTB, PPAT memberikan edukasi dan memaparkan konsekuensi dari perbuatan tersebut dan juga mengarahkan wajib pajak untuk menyampaikan ulang harga agar sesuai dengan yang seharusnya, atau akibat hukum di kembalikan pada para pihak.
2. Tinjauan masalah terhadap implementasi prinsip azas transparansi dalam memitigasi manipulasi para pihak penyampaian harga sesungguhnya pada

penyelenggaraan BPHTB di PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.

- a. Bentuk penerapan azas transparansi dalam pelaksanaan penyampaian harga pada penentuan BPHTB di kantor PPAT Puji Rahayu Kabupaten Blitar yaitu membuka data para pihak dalam penyelenggaraan BPHTB sehingga dapat ditemukan apabila adanya ketidaksesuaian dalam penyampaian harga ataupun keterangan dalam penyelenggaraan BPHTB.
- b. Merujuk pada tingkatan *mashlahah* yang disampaikan imam al-Syaitibi, penerapan azas transparansi pada penyelenggaraan BPHTB di Kantor PPAT Puji Rahayu termasuk dalam tingkatan *daruriyah*, hal yang mendasarinya yakni berkaitan dengan pemeliharaan agama (*hifzu al-din*) dan pemeliharaan harta (*hifzu al-mal*) yang bertujuan diberlakukannya azas transparansi, Sehingga dengan diberlakukannya azas transparansi dalam penyelenggaraan BPHTB dapat menjadi salah satu usaha untuk mencegah perilaku buruk wajib pajak yang tidak bertanggung jawab sesuai dengan perintah Allah SWT tersebut, seperti halnya manipulasi harga transaksi oleh wajib pajak.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis dapat mengajukan saran sebagai berikut:

1. Dalam tahap pemeriksaan dokumen wajib pajak yang akan membayarkan BPHTB, maka diperlukan suatu tahap pemeriksaan lapangan, untuk memastikan kebenaran dokumen wajib pajak.
2. Perlunya edukasi secara masif oleh pemerintah Kabupaten Blitar kepada masyarakat untuk tujuan meningkatkan kepatuhan pajak masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Governance melalui Pelayanan Publik*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008)
- Anthon F. Susanto, S.H., M.Hum, *Wajah Peradilan Kita*, Cet. I (Bandung: Refika Aditama, 2004)
- Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. 5 (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006)
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015)
- Dkk, SIrajudin, *Hukum Pelayanan Public Berbasis Keterbukaan Informasi Dan Partisipasi* (Malang: Setara Press, 2011)
- DR. Bahder Johan Nasution, SH., SM., M.Hum, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. I (Bandung: CV Mandar Maju, 2008)
- Erly Suandy, *HUKUM PAJAK*, ed. by Ema Sri Suharsi, 5th edn (Jakarta: Salemba Empat, 2013)
- Hadjon, Philipus M., *Pengantar Hukum Adminstrasi Indonesia* (Gadjah Mada University Press, 2005)
- Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksitas Masalahah*, (Yogyakarta: Pelangi Aksara, 2015)
- Ibrahim bin Musa bin Muhammad Lakhmi al-Gharnati terkenal sebagai Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqaat*, juz II, (Daar Ibn Affan, 1997)

- Ir. Sukamto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Cet. 2 (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986)
- Mardiasmo, *Perwujudan Tranparansi dan Akuntabilitas Publik melalui akuntabilitas Sekor Publik*, (Yogyakarta: Suatu Sarana Good Governance, 2003)
- Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB, & BEA MATERAI*, ed. by Bambang Sarwiji, Edisi Kedu (Jakarta: PT Indeks, 2008)
- Mutsopa Didjaja, *Transparansi Pemerintah* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003)
- Refrisond Baswir, *Akuntansi Pemerintahan Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE, 1999)
- Ridwan Angker, 'Pentingnya Transparansi Pelayanan Publik', *Jara Pasaka* (Dompnu, April 2022)
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 3 (Jakarta: UI-Press, 1986)
- Sujamto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003)
- Widjaja Gunawan, *Pengelolaan Harta Kekayaan Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)

#### **Artikel Jurnal**

- Almaida, Zennia, and Moch. Najib Imanullah, 'Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai', *Jurnal Privat Law*, 9.1 (2021), 218–26

- Dindin M Hardiman, S.Sos. M.M., M.H., ‘Asas Ultitum Remidium Dalam Penegakan Hukum Administrasi Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup’, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 4 No 2 (2016), 154–68  
<<https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/319/319>>
- Dr. Fence M. Wantu, S.H., M.H., *Pengantar Ilmu Hukum, Reviva Cendekia*, Cet. 1 (Gorontalo, 2015) <<http://e-journal.unwiku.ac.id/hukum/index.php/CH/article/view/115>>
- Humaeroh, Siti, Ipah Ema Jumiaty, and Delly Maulana, ‘Analisis Transparansi Dalam Mendukung Akuntabilitas Realisasi Dana Desa Pada Desa Muruy Kecamatan Menes Kabupaten Pandeglang Tahun 2020’, *Jurnal Moderat*, 8.February (2022), 1–13
- Khodijah Ishak, ‘Pemikiran Al-Syatibi Tentang Masalah Mursalah Dan Implementasinya Dalam Pengembangan Ekonomi Syariah’, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., Mi, 1967, 5–24
- Komaruddin dan Yudo, “Transparansi dan Akuntabilitas Pelayanan Publik Kasus Teknologi Pengelolaan Air Bersih dan Air Limbah Domestik”, *JAI*, vol. 5, no. 1, (2009): 95.
- Melis, ‘Pemikiran Tokoh Ekonomi Muslim: Imam Al-Syatibi’, *Islamic Banking*, 2.1 (2016), 51–62
- M.H. Dindin M Hardiman, S.Sos. M.M., ‘Asas Ultitum Remidium Dalam Penegakan Hukum Administrasi Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup’, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 4 No 2 (2016), 154–68  
<<https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/319/319>>.

Rano Asoka, Candra Romanda, 'Analisis Penerapan Prinsip Akuntabilitas Dan Transparansi Terhadap Pelaksanaan Pengelolaan Anggaran Berbasis Kinerja (Studi Kasus Pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Musi', *Jurnal Ilmiah Akuntansi Rahmadiyah (JIAR)*, 6.1 (2022), 49–64  
<<http://jurnal.stier.ac.id/index.php/ak>>

Rizki, Imron, 'Self Assesment Sistem Sebagai Dasar Pungutan Pajak Di Indonesia', *Jurnal Al- 'Adl*, 11.2 (2018), 81–88

Ronal Rivanto dan Amin Purnawan, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assesment System', *Jurnal Akta*, Vol.4, No. (2017), 568

Vidya Januarti, 'Transparansi Pengelolaan Pendapatan Anggaran Pajak Reklame Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar', *Applied Microbiology and Biotechnology*, 85.1 (2014), 2071–79

Yogahastama, Riesta, 'Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan', *Simposium Hukum Indonesia*, 1.1 (2019), 385–93 <<http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>>

Zennia Almaida and Moch. Najib Imanullah, 'Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai', *Jurnal Privat Law*, 9.1 (2021), 218–26.

### **Skripsi**

Arif Fuadi, "Pengaruh Pengawasan Preventif dan Pengawasan Detektif terhadap Efektifitas Pengendalian Anggaran (Studi Empiris pada SKPD di Kota

Bukittinggi)”, (Artikel Skripsi: Universitas Negeri Padang, 2013)

Krisna Dewi Laras Sati, “Pengaruh Strategi Pemeriksaan Pajak, Sanksi Pajak dan Pengetahuan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta”, (Skripsi, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022)

Larasati, Dewi Citra dan M. N. Romi. A.S, ‘Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( Studi Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan )’, 8 (2018), 65–74

#### **Website**

Aziz, Saepul, ‘Maslahah Mursalah Dalam Kedudukannya Sebagai Sumber Hukum Islam’, *Rabu, 29 April, 2020*  
<<https://jabar.kemenag.go.id/portal/read/maslahah-mursalah-dalam-kedudukannya-sebagai-sumber-hukum-islam>>

Banua, ‘Transaksi Jua-Beli Tanah Di Banjarbaru Yang Diduga Curangi Pemerintah Kota’, *Pro Kalsel* (Kalimantan Selatan, 2016)  
<<https://kalsel.prokal.co/read/news/5464-transaksi-jual-beli-tanah-di-banjarbaru-yang-diduga-curangi-pemerintah-kota/6>>

CNN Indonesia, Anies Ungkap Realisasi Pajak DKI belum Optimal, 2021  
<<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210419191439-532-631915/anies-ungkap-realisisi-pajak-dki-belum-optimal>>. Diakses pada Kamis, 25 Mei 2023 pukul 12.20 WIB

Humas UMM, “Pengertian Represif Adalah: Berikut Jenis Tindakan dan

Contohnya”, Universitas Muhammadiyah Malang,

<https://www.umm.ac.id/id/arsip-koran/detik-jabar/pengertian-represif-adalah-berikut-jenis-tindakan-dan-contohnya.html>, Diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Kompas.com, ASN Pemkot Batu Ditetapkan Tersangka Korupsi BPHTB dan PBB, 2022 <<https://regional.kompas.com/read/2022/09/08/211038578/asn-pemkot-batu-ditetapkan-tersangka-korupsi-bphtb-dan-pbb>>

‘Mitigation of Damages’, *Cornell Law School*

<[https://www.law.cornell.edu/wex/mitigation\\_of\\_damages#:~:text=For example%2C if a tenant,and re-rent their property.>](https://www.law.cornell.edu/wex/mitigation_of_damages#:~:text=For example%2C if a tenant,and re-rent their property.>)

Pertapsi, “Memahami Definisi dan Tujuan Pengenaan Sanksi Administrasi Perpajakan”, <https://pertapsi.or.id/memahami-definisi-dan-tujuan-pengenaan-sanksi-administrasi-perpajakan>, diakses tanggal 29 September 2023.

Tim Hukumonline, ‘Upaya Preventif Dan Represif Dalam Penegakan Hukum’, *Hukum Online.Com*, 2023 <Upaya Preventif dan Represif dalam Penegakan Hukum>. Diakses pada 25 Mei 2023

### **Undang-Undang dan Peraturan lainnya**

Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 Tentang Pembayaran PPh atas pengalihan dan Penghasilan Hak Atas Bangunan

Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Bupati Blitar Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pedoman Pelaksanaan  
Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Blitar.

Pasal 242 Ketentuan Umum Hukum Pidana.

## LAMPIRAN

### Lampiran I

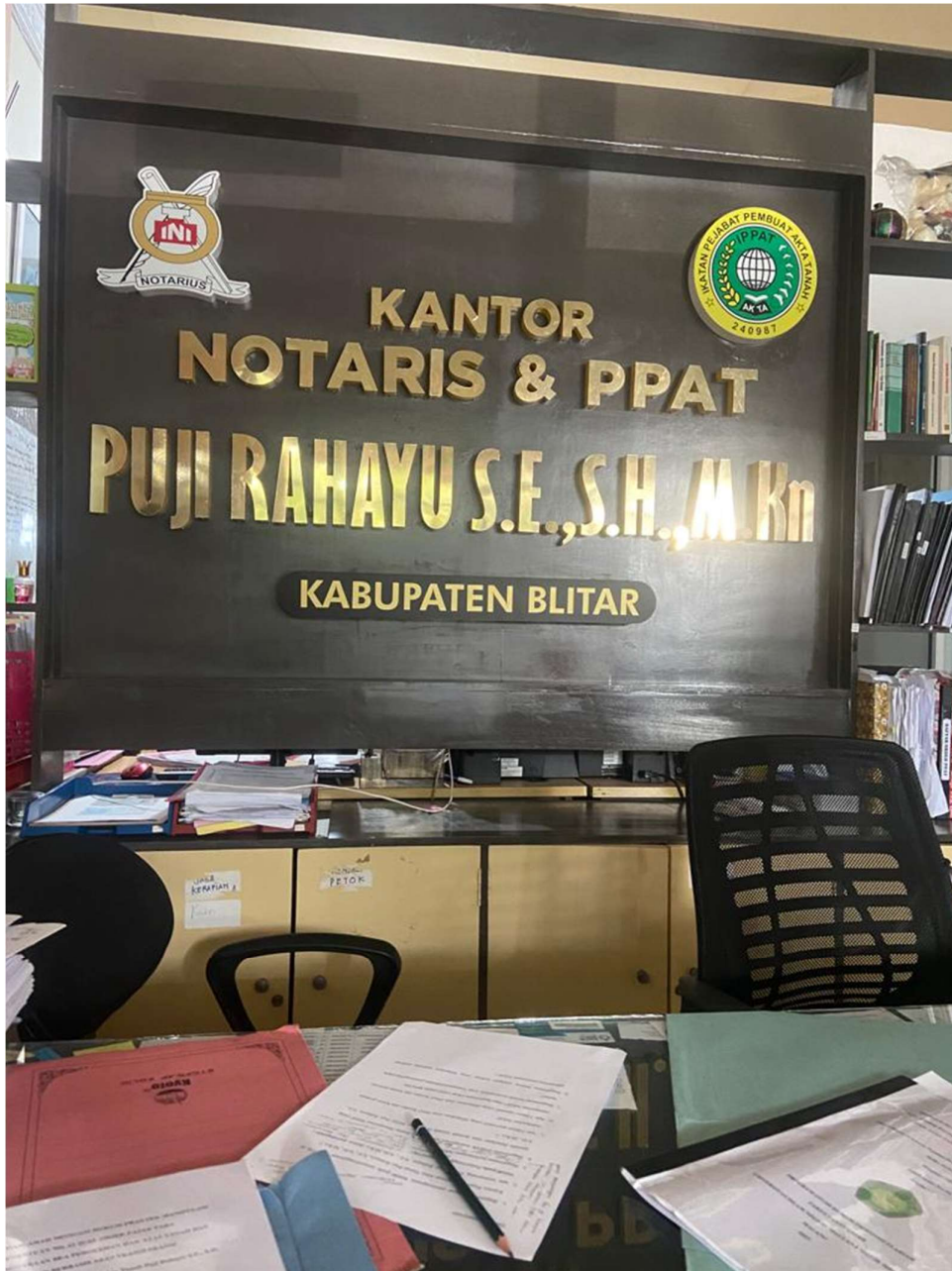


Gambar 1.1 Dokumentasi Penulis dengan Kepala Kantor PPAT Puji Rahayu.,

S.E., S.H., M.Kn



Lampiran II



Gambar 1.2 Kantor PPAT Puji Rahayu., S.E., S.H., M.Kn

Lampiran III




Gambar 1.3 Dokumentasi penulis dengan Staff Kantor PPAT Lailatul Mubarakah

Lampiran IV

<p><b>Kantor PPAT Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn</b> Alamat : Jalan Raya Kawedusan, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Telp 085 852 113 243 Email : <a href="mailto:pujirahayu.ppat18@gmail.com">pujirahayu.ppat18@gmail.com</a></p>
<p style="text-align: center;"><b>Persyaratan Jual Beli</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Fc KTP dan KK Penjual</li><li>2. Fc Surat nikah penjual</li><li>3. Fc surat cerai yg dilegalisir PA + suket belum menikah lagi mengetahui desa (Assesor)</li><li>4. Fc KTP dan KK Pembeli</li><li>5. Sertifikat Asli</li><li>6. SPPT tahun berjalan</li><li>7. Foto Obyek</li><li>8. Share Lokasi</li></ol> <p>NB : dokumen asli dibawa saat ttd akta</p>

Gambar 1.4 Persyaratan Jual Beli





**(SURAT SETORAN PAJAK DAERAH)  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(SSPD-BPHTB)**

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

Lembar 1  
Untuk Wajib Pajak  
**NTPD**  
2

---

**BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BLITAR**

NOP/ID BILLING : Tahun Pajak : 2023 Masa Pajak : 09

**A.**

1. Nama Wajib Pajak : .....
2. NIK (Perorangan) : .....
3. NPWP (Badan) : .....
4. Alamat Wajib Pajak : .....

**B.**

1. Nomor Objek Pajak (NOP) : .....
2. Letak Tanah dan atau Bangunan : DSN KARANGANYAR PERSIL : 0168 BLOK :
3. Kelurahan / Desa : .....
4. RT / RW : .....
5. Kecamatan : .....
6. Kabupaten / Kota : KABUPATEN BLITAR

Perhitungan NIOP PBB :

Uraian	Luas (Dilihi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NIOP PBB/m <sup>2</sup> (Dilihi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun)	Luas x NIOP PBB/m <sup>2</sup>
Tanah (Bumi)	7. 253	9. Rp. 27.000	11. Rp. 6.831.000
Bangunan	8. 0	10. Rp. 0	12. Rp. 0
NIOP PBB			13. Rp. 6.831.000
14. Harga Transaksi / Nilai Pasar			Rp. 70.000.000

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan : JUAL BELI

16. Nomor sertifikat : .....

**C. PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)**

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14	1. Rp. 70.000.000,00 -
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2. Rp. 60.000.000 -
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 x angka 2 3. Rp. 10.000.000
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang	5% x angka 3 4. Rp. 600.000

**D. Jumlah Setoran berdasarkan :**

a. Perhitungan Wajib Pajak

b. STPD BPHTB/SKPOB KURANGBAYAR/SKPOB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*) Nomor : \_\_\_\_\_ Tanggal : \_\_\_\_\_

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % berdasarkan keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah No. \_\_\_\_\_


d. \_\_\_\_\_

JUMLAH YANG DISETOR (sebagai angka) dengan huruf :  
Rp. 500.000 # Lima Ratus Ribu Rupiah #

(Berdasarkan perhitungan c. & pilihan di d)


Blitar, 19 September 2023  
WAJIB PAJAK PENYETOR

DI PENGETAHUI :  
NOTARIS



Diterima Oleh,  
TEMPAT PEMBAYARAN  
BPHTB  
Tanggal : \_\_\_\_\_

Telah Diverifikasi  
BADAN PENDAPATAN DAERAH  
KABUPATEN BLITAR



Hanya diisi oleh Petugas  
BADAN PENDAPATAN  
DAERAH

Nomor Dokumen : \_\_\_\_\_  
NOP PBB baru : \_\_\_\_\_

Gambar 1.5 Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB

## Lampiran VI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341)559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: [syariah@uin-malang.ac.id](mailto:syariah@uin-malang.ac.id)

Nomor : B- 6415 /F.Sy.1/TL.01/09/2023  
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Malang, 27 September 2023

Kepada Yth.  
Kepala Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Jl Raya Kawedusan Kec. Ponggok Kab. Blitar

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

Nama : Lutfi Azmi Novita  
NIM : 19220117  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

mohon diperkenankan untuk mengadakan penelitian dengan judul :  
**Tinjauan Masalah Terhadap Mitigasi Hukum Praktek Manipulasi Penentuan Nilai Jual Obyek Pada Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berbasis Azas Transparansi (Studi Kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blitar)**, pada instansi yang Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Scan Untuk Verifikasi



Tembusan :

- 1.Dekan
- 2.Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
- 3.Kabag. Tata Usaha

## Lampiran VII

### Daftar Pertanyaan Wawancara:

- 1) Apa wewenang PPAT dalam Penyelenggaraan BPHTB?
- 2) Bagaimana dasar penentuan pengenaan BPHTB pada kantor Puji Rahayu, S.E., S.H., M.Kn. ?
- 3) Bagaimana perhitungan nilai BPHTB?
- 4) Bagaimana jika ditemukan ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya? Dan apa akibat hukumnya?
- 5) Apa upaya preventif PPAT Ketika adanya ketidak sesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB?
- 6) Bagaimana bentuk penerapan azas transparansi dalam pelaksanaan penyampaian BPHTB?
- 7) Apa upaya represif yang dilakukan PPAT ketika adanya ketidaksesuaian penyampaian harga sesungguhnya yang digunakan untuk penentuan harga BPHTB?
- 8) Bagaimana bentuk mitigasi hukum yang dilakukan terhadap praktek penyampaian harga tidak sesungguhnya sebagai dasar pengenaan BPHTB?

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Lutfi Azmi Novita  
Tempat/ Tgl Lahir : Blitar, 20 April 2001  
Alamat : Jl Pasar Hewan Dsn.  
Tegalrejo Ds. Gembongan  
Ponggok Blitar.  
Email : [lutfiazmi719@gmail.com](mailto:lutfiazmi719@gmail.com)  
Telepon : 088227024542

No.	Jenjang Pendidikan	Nama Instansi	Tahun
1.	TK	TK Al-Azhar Tegalrejo	2006-2008
2.	SD/MI	MI Al- Azhar Tegalrejo	2009-2014
3.	SMP/MTs	Madrasah Tsanawiyah Negeri 5 Kandat	2014-2017
4.	SMA/MAN	Madrasah Aliyah Negeri 1 Kota Kediri	2017-2019
5.	S1	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	2019-2023