

**PERBANDINGAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA SAAT PEMBUATAN  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN  
AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI ASAS *CERTAINTY*  
DAN *CONVENIENCE OF PAYMENT*  
(STUDI KASUS DI KOTA DENPASAR DAN KABUPATEN TABANAN)**

Oleh:

Anak Agung Alit Mas Surya Mahadewi\* dan Adrianto Dwi Nugroho\*\*

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembayaran BPHTB untuk jual beli di Kota Denpasar dan Kabupaten Tabanan serta untuk mengetahui dan menganalisis perbandingan pembayaran BPHTB pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli di Kota Denpasar dan Kabupaten Tabanan jika ditinjau dari Asas *Certainty* dan Asas *Convenience of Payment*.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif empiris yang bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan narasumber dan juga kuesioner untuk responden, sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil penelusuran kepustakaan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh secara deskriptif analitis sehingga dapat mengungkapkan dan memahami kebenaran aturan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembayaran BPHTB di Kabupaten Tabanan dilaksanakan pada saat sebelum penandatanganan AJB baik itu PPJB lunas maupun belum lunas, sedangkan pembayaran BPHTB di Kota Denpasar dilaksanakan pada saat sebelum penandatanganan AJB untuk PPJB belum lunas/bertahap dan khusus untuk PPJB lunas dilaksanakan pada saat sebelum penandatanganan PPJB. Pelaksanaan pembayaran BPHTB sebagaimana yang diimplementasikan di Kota Denpasar lebih mencerminkan Asas *Certainty* karena dipungut sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam UU HKPD. Namun, jika ditinjau berdasarkan Asas *Convenience of Payment*, maka pelaksanaan pembayaran BPHTB di Kabupaten Tabanan lebih mencerminkan asas tersebut karena dipungut sedekat-dekatnya dengan terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

**Kata Kunci:** Saat Terutangnya BPHTB, Asas *Certainty*, Asas *Convenience of Payment*

---

\*Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

\*\*Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**COMPARISON OF LAND AND/OR BUILDING ACQUISITION FEES  
PAYMENTS DURING THE SALES AND PURCHASE AGREEMENT AND  
SALES AND PURCHASE DEEDS REVIEWED FROM THE PRINCIPLES  
OF CERTAINTY AND CONVENIENCE OF PAYMENT  
(CASE STUDY IN DENPASAR CITY AND TABANAN REGENCY)**

By:

Anak Agung Alit Mas Surya Mahadewi\* and Adrianto Dwi Nugroho\*\*

*Abstract*

*This study aims to determine and analyze the implementation of BPHTB payments for sale and purchase in Denpasar City and Tabanan Regency, and to determine and analyze the comparison of BPHTB payments during making a Sale Purchase Binding Agreement and a Sale Purchase Deed in Denpasar City and Tabanan Regency reviewed from the Principle of Certainty and the Principle of Convenience of Payment.*

*This study is a type of empirical normative research that is descriptive analytical. The types of data used in this research are primary data and secondary data. Primary data were obtained through interviews with key informants and also questionnaires for respondents, while secondary data were obtained from the results of library searches. The data analysis in this study uses a qualitative method to analyze the data obtained descriptively analytically, with the result to reveal and understand the truth of legal regulations.*

*Based on the results of this study, it can be concluded that BPHTB payments in Tabanan Regency are made before the signing of the AJB, whether for fully paid or unpaid PPJB. Meanwhile, BPHTB payments in Denpasar City are made before the signing of the AJB for fully paid/incremental PPJBs, and specifically for fully paid PPJB, they are made before the signing of the PPJB. The implementation of BPHTB payments, as implemented in Denpasar City, more closely reflects the Certainty Principle, as they are collected by the provisions contained in HKPD Law. However, if reviewed based on the Convenience of Payment Principle, the implementation of BPHTB payments in Tabanan Regency reflects this principle more because they are collected as close as possible to the acquisition of land and/or building rights.*

*Keywords: When BPHTB is Due, Certainty Principle, Convenience of Payment Principle*

---

\*Master of Notary Student, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

\*\*Lecturer at Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta