

Praktik Pemungutan BPHTB pada Transaksi Tukar Menukar Tanah di Kabupaten Kulon Progo dalam Perspektif Sosiolegal

M. Arief Sahata Oloan Kudadiri* dan Arvie Johan**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis praktik pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada transaksi tukar menukar tanah di Kabupaten Kulon Progo dalam perspektif sosiolegal. Fokus penelitian diarahkan pada dua persoalan utama, yaitu dasar penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak dan penentuan pihak yang dibebani kewajiban pajak. Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi praktik pemungutan BPHTB pada transaksi tukar menukar tanah, serta menganalisis implikasinya terhadap asas kepastian hukum dan asas keadilan.

Penelitian tesis ini merupakan penelitian hukum empiris dengan sifat deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Kulon Progo, serta akademisi di bidang ekonomi. Data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur, dan hasil penelitian terdahulu. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan membandingkan ketentuan normatif dengan praktik di lapangan, untuk menemukan kesenjangan serta faktor kelembagaan yang memengaruhi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BKAD Kabupaten Kulon Progo menetapkan selisih Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan BPHTB, karena transaksi tukar menukar umumnya tidak melibatkan pembayaran tunai sehingga tidak ada nilai transaksi yang jelas. Pemilihan NJOP didorong oleh keterbatasan anggaran, sumber daya manusia, serta pertimbangan efisiensi administrasi. Selain itu, sejak tahun 2022, hanya pihak yang menerima objek dengan nilai lebih tinggi yang ditetapkan sebagai wajib pajak, dengan alasan keadilan substantif dan logika ekonomi. Praktik ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan norma hukum positif, karena secara normatif kedua pihak seharusnya sama-sama menjadi wajib pajak. Kesimpulannya, terdapat kesenjangan antara ketentuan normatif dengan praktik di lapangan, yang berimplikasi pada asas kepastian hukum dan asas keadilan.

Kata Kunci: BPHTB, Sosiolegal, Tukar Menukar.

* Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

***The Practice of Collecting Land and Building Rights Acquisition Duty
in Land Exchange Transactions in Kulon Progo Regency
from a Sociolegal Perspective***

M. Arief Sahata Oloan Kudadiri* and Arvie Johan**

ABSTRACT

This research aims to examine and analyze the practice of collecting the Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in land exchange transactions in Kulon Progo Regency from a sociolegal perspective. The study focuses on two main issues, the basis for determining the Acquisition Value of the Taxable Object and the designation of the party liable for the tax. The objective is to identify collection practices and analyze their implications for the principles of legal certainty and justice.

This thesis employs empirical legal research with a descriptive analytical approach. Primary data were obtained through in depth interviews with Land Deed Officials, officers of the Regional Finance and Asset Agency (BKAD) of Kulon Progo, and academics in economics. Secondary data include legislation, literature, and previous studies. Qualitative analysis was conducted by comparing normative provisions with field practices to identify gaps and institutional factors influencing implementation.

The findings reveal that BKAD Kulon Progo uses the difference in the Sales Value of Tax Objects (NJOP) as the basis for BPHTB calculation. This is due to the absence of a clear transaction value in exchanges, alongside budgetary and human resource limitations and administrative efficiency considerations. Since 2022, only the party receiving property of higher value has been designated as the taxpayer, based on substantive justice and economic logic. However, this practice diverges from positive law, which prescribes both parties as taxpayers. Consequently, a gap emerges between normative rules and actual practice, affecting the principles of legal certainty and justice.

Keywords: *BPHTB, Land Exchange, Sociolegal.*

* Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada