

PELAKSANAAN PENELITIAN LAPANGAN DALAM PENENTUAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN  
SLEMAN DITINJAU DARI ASAS *CERTAINTY*

Oleh:

Alzeina Nysa Sigit\* dan Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D.,\*\*

**INTISARI**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penelitian lapangan yang dilakukan oleh BKAD Kabupaten Sleman dalam menentukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang telah sesuai dengan Asas *Certainty*. dan untuk mengetahui dan menganalisis mewujudkan Asas *Certainty* dalam penelitian lapangan dalam penentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif yang didukung wawancara kepada narasumber dengan sifat penelitian deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data sekunder diperoleh dari hasil penelusuran kepustakaan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif yang menghasilkan data yang bersifat deskriptif analitis, dan terkumpul untuk kemudian menguraikan fakta yang telah ada, kemudian peneliti dapat menarik kesimpulan untuk menyusun jawaban atas rumusan masalah yang ada.

Dalam praktik pemungutan BPHTB atas perolehan hak melalui jual beli, BKAD Kabupaten Sleman secara faktual menggunakan nilai pasar sebagai dasar penetapan, meskipun secara normatif UU HKPD menetapkan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB. Pelaksanaan penelitian lapangan dalam penentuan BPHTB terutang belum sepenuhnya mencerminkan Asas *Certainty* karena masih mengandalkan data historis, penelusuran daring, dan surat keterangan dari Wajib Pajak atau PPAT sebagai pengganti verifikasi faktual. Penelitian lapangan tetap memiliki peran penting sebagai instrumen verifikasi untuk menjamin kepastian hukum, namun penerapannya perlu diseimbangkan dengan *Asas Economic of Collection* mengingat fluktuasi nilai pasar tanah dan wilayah yang begitu luas, sehingga diperlukan penelitian lapangan yang selektif dan berbasis kriteria objektif guna menjamin kepastian hukum sekaligus efisiensi pemungutan BPHTB.

**Kata Kunci: Penelitian Lapangan, BPHTB, Asas *Certainty*.**

---

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

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

*IMPLEMENTATION OF FIELD RESEARCH IN DETERMINING LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY IN SLEMAN REGENCY REVIEWED FROM THE PRINCIPLE OF CERTAINTY*

By:

Alzeina Nysa Sigit\* dan Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D.,\*\*

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to determine and analyze the field research conducted by the BKAD of Sleman Regency in determining the Land and Building Acquisition Fee payable in accordance with the Certainty principle. and to determine and analyze the realization of the Certainty principle in field research in determining the Land and Building Acquisition Fee payable.*

*This type of research is normative research supported by interviews with informants with a descriptive nature. The type of data used in this study is secondary data. Secondary data was obtained from literature searches. Data analysis in this study uses qualitative data that produces descriptive analytical data, which is collected to then describe existing facts, after which the researcher can draw conclusions to formulate answers to the existing problems.*

*In the practice of imposing BPHTB on the acquisition of rights through sale and purchase, the BKAD of Sleman Regency practically uses market value as the basis for assessment, even though normatively the HKPD Law stipulates transaction value as the basis for imposing BPHTB. The implementation of field research in determining the BPHTB that must be paid does not fully reflect the Principle of Certainty, as it still relies on historical data, online assessments, and reference letters from taxpayers or PPATs as a substitute for factual field verification. Nevertheless, field research remains an important verification tool to ensure legal certainty. Its implementation, however, must be balanced with the Principle of Collection Efficiency, given the fluctuations in land market value and the vast geographical area of Sleman Regency. Therefore, selective field research based on objective criteria is necessary to ensure both legal certainty and efficiency in BPHTB collection.*

**Keywords: Field Research, BPHTB, Certainty Principle.**

---

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

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