

## **IMPLEMENTASI VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DIKAITKAN DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DI KABUPATEN ASAHAN**

Oleh Chairani Yunita Siregar<sup>1</sup> Dahliana Hasan<sup>2</sup>

### **INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan validasi BPHTB terhadap nilai jual beli tanah dan/atau bangunan yang dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan dan perlindungan hukum dalam proses validasi BPHTB di Kabupaten Asahan.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan jenis penelitian yang digunakan jenis penelitian normatif dan penelitian empiris. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan memilih bahan pustaka atau data sekunder dan penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang meneliti data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya. Subyek penelitian ini ialah Pejabat Dinas Pendapatan Pengelolaan Kekayaan Aset Daerah (DPPKA) Kabupaten Asahan dan PPAT di Kabupaten Asahan dengan teknik pengambilan sampel secara *purposive sampling*. Hasil penelitian yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan validasi BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Peraturan Bupati Asahan Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pedoman Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam Kabupaten Asahan. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya dilakukan dengan tata urutan yang sedikit berbeda dengan Peraturan Daerah yang ada yaitu dengan dilakukannya penelitian dahulu sebelum dilakukannya pembayaran pajak dan validasi BPHTB untuk mempermudah proses pelaksanaan validasi. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli berlandaskan dengan iktikad baik, iktikad baik yang dimiliki pembeli seperti kejujuran, kelayakan dan kepatutan dalam melaksanakan validasi BPHTB. Asas kebebasan berkontrak dan iktikad baik saling berkaitan, asas kebebasan berkontrak dapat diterapkan para pihak jika dalam pelaksanaan kewajibannya mereka dilandasi dengan iktikad baik.

Kata kunci : validasi BPHTB, jual beli, kebebasan berkontrak

---

<sup>1</sup> Jalan Kaliurang Km 4,5 Swakarya Campursari Nomor 43, Sleman, Depok, Yogyakarta

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**VALIDATION IN IMPLEMENTATION OF ACQUISITION DUTY OF  
RIGHT ON LAND AND BUILDING (BPHTB) ON THE SALE AND  
PURCHASE TRANSACTIONS OF LAND AND BUILDING RELATED TO  
THE APPLICATION OF FREEDOM PRINCIPLE IN CONTRACT  
IN ASAHAN REGENCY**

By Chairani Yunita<sup>3</sup> Siregar Dahliana Hasan<sup>4</sup>

**ABSTRACT**

This research aims to study and analyze the implementation of BPHTB validation on the value of sale and purchase of land and / or buildings related to the principle of freedom in contract which is owned by the parties in the sale and purchase of land and / or building rights and legal protection in the BPHTB validation process in Asahan Regency.

This research is descriptive analytical with the type of research used is normative and empirical research. Normative legal research is research conducted by selecting library materials or secondary data while empirical legal research is legal research that examines primary data obtained directly from the source. The subjects of this study were the Officials of Office for Management of Regional Revenue, Finance and Assets (*Dinas Pendapatan Pengelolaan Kekayaan Aset Daerah / DPPKA*) of Asahan Regency and PPAT in Asahan Regency with a purposive sampling technique. The results of the research obtained both primary and secondary data were analyzed qualitatively and presented descriptively.

Based on the research data it was known that the implementation of BPHTB validation has been regulated in the District Regulation, Asahan Regent Regulation Number 16 of 2011 concerning Guidelines for Procedures for Collecting Land Acquisition Rights and / or Buildings in Asahan Regency. However, the implementation is carried out in a slightly different order from the existing Regional Regulation, namely by conducting BPHTB to simplify the process of implementing validation. Legal protection can be given to buyers based on good faith, good intentions owned by buyers such as honesty, feasibility and propriety in carrying out BPHTB validation. The principle of freedom in contact and good faith are interrelated, the principle of freedom in contract can be applied by the parties if the implementation of their obligations are based on good faith.

Keywords: BPHTB validation, buying and selling, freedom in contract

---

<sup>3</sup> Kaliurang Street Km 4.5 Swakarya Campursari Number 43, Sleman, Depok, Yogyakarta

<sup>4</sup> Faculty of Law, Gadjah Mada University



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**IMPLEMENTASI VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DIKAITKAN DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DI  
KABUPATEN ASAHAN**

CHAIRANI YUNITA S, Dahliana Hasan., S.H.,M.Tax.,Ph.D

Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>