

**OPTIMALISASI ASAS FIKSI HUKUM DALAM PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BULELENG .....**

.....(Wiwin,dkk.; 134-141)

**OPTIMALISASI ASAS FIKSI HUKUM DALAM PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BULELENG**

Oleh:

**Kadek Wiwin Asita Dewi<sup>1</sup>, Ketut Adi Wirawan<sup>2</sup>, Gede Andra Uky Payana<sup>3</sup>**

E-mail: [wiwinasita80@gmail.com](mailto:wiwinasita80@gmail.com)

Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha

---

**ABSTRACT**

**Keywords:**

*Fees on acquisition of land and building rights, Legal fiction principle, Optimization.*

---

*The problem in this research is the enactment of the principle of fiction in the implementation of regional regulations related to the acquisition fee for land and building rights against the community. In this case, the community is disadvantaged due to not knowing the contents of local regulations, especially in terms of the implementation of transferring rights to land certificates through inheritance, so that this is widely utilized by irresponsible individuals, by charging fees that are not in accordance with applicable regulations. This type of research uses empirical legal research with a descriptive approach. The purpose of this research is to provide an understanding to the public in order to avoid more losses by the people who have this interest, so that there is a need for equal distribution of information carried out by every layer of government and public officials as well as more comprehensive socialization regarding the enactment of this regulation, and can be effectively applied in the community. This research was conducted in Singaraja City, Buleleng Regency, Bali. The result of this research is that Buleleng Regency Regulation No. 1 of 2011 on Fees for Acquisition of Land and Building Rights has not been effectively applied to the people of Buleleng, due to the fact that the people do not know and understand the entire contents of this regulation so that it can be said that the principle of legal fiction applies in the enforcement of this regulation, then many public officials as individuals who take advantage of this problem to deceive and seek profit from the community. Supervision and socialization to public officials and the public is needed, so that this problem does not continue to be used for personal gain.*

---

**ABSTRAK**

**Kata Kunci:**

*Asas fiksi hukum, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan,*

---

*Permasalahan dalam penelitian ini yaitu berlakunya asas fiksi dalam pemberlakuan peraturan daerah terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap masyarakat. Dalam hal ini, masyarakat dirugikan akibat tidak mengetahui isi peraturan daerah khususnya dalam hal pelaksanaan pengalihan hak atas sertifikat tanah*

---

---

*Optimalisasi*

---

melalui pewarisan, sehingga hal ini banyak dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, dengan memungut biaya yang tidak sesuai peraturan yang berlaku. Jenis Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif. Tujuan penelitian ini untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat Agar tidak terjadi kerugian yang semakin banyak oleh masyarakat yang memiliki kepentingan ini, sehingga diperlukan adanya pemerataan informasi yang dilakukan oleh setiap lapisan pemerintah dan pejabat umum serta sosialisasi yang lebih komprehensif mengenai pemberlakuan peraturan ini, dan dapat berlaku secara efektif di masyarakat. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng, Bali. Hasil dari penelitian ini yaitu, bahwa Perda Kabupaten Buleleng Nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum efektif diterapkan pada masyarakat Buleleng, akibat masyarakat belum mengetahui dan memahami keseluruhan isi peraturan ini sehingga dapat dikatakan berlakunya asas fiksi hukum dalam pemberlakuan peraturan ini, lalu banyak pejabat umum sebagai oknum yang memanfaatkan permasalahan ini untuk menipu dan mencari keuntungan dari masyarakat. Diperlukan pengawasan dan sosialisasi kepada pejabat umum dan masyarakat, agar permasalahan ini tidak terus dimafaatkan untuk kepentingan pribadi.

---

**PENDAHULUAN**

Kehidupan masyarakat tidak dapat terlepas dari sebuah norma hukum yang sering disebut dengan *ius societas ibi ius* yang artinya dimana ada masyarakat di sana ada hukum. Antara masyarakat dan hukum tidak bisa dipisahkan, segala kegiatan masyarakat terikat dan diatur oleh hukum, baik hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis. Hukum berkedudukan sebagai sarana tertib sosial, yang melindungi kepentingan manusia. Dalam kehidupan masyarakat, manusia selalu berhubungan atau berinteraksi dengan manusia lainnya, maka untuk menciptakan interaksi yang tertib dan saling menguntungkan satu sama lain diperlukannya suatu aturan yang mengikat yang disebut dengan norma hukum. Hukum adalah seperangkat peraturan, baik tertulis maupun tidak tertulis yang berlaku dan mengikat serta harus ditaati oleh masyarakat, apabila dilanggar akan menimbulkan sanksi yang tegas untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Yang membedakan norma hukum dengan norma lainnya adalah, dalam norma hukum adanya sanksi yang bersifat tegas dan memaksa.

Di Indonesia sendiri, sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 3 UUD 1945 bahwa Indonesia adalah negara hukum. Maka dengan demikian, segala hal diatur oleh aturan hukum, baik yang bersifat tertulis maupun yang tidak tertulis. Hukum yang telah berlaku di Indonesia dapat berupa suatu aturan tertulis seperti peraturan perundang-undangan yang menjadi pedomanan masyarakat dalam bertingkah laku. Peraturan yang telah dibuat oleh pihak yang berwenang

***OPTIMALISASI ASAS FIKSI HUKUM DALAM PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BULELENG .....***

.....(Wiwin,dkk.; 134-141)

bertujuan menciptakan sebuah keadilan di masyarakat. Suatu Peraturan hukum, khususnya hukum tertulis yang secara formil dibuat oleh lembaga negara yang berwenang mulai berlaku dan mengikat apabila peraturan tersebut sudah diundangkan dalam lembaran negara, tambahan lembaran negara dan berita negara serta tambahan berita negara untuk peraturan pada level Undang-undang (Faqih : 2019). Sementara untuk peraturan pada level peraturan daerah, dinyatakan berlaku dan mengikat apabila sudah diundangkan dalam lembaran daerah, tambahan lembaran daerah dan berita daerah. baik peraturan dalam bentuk UU maupun peraturan daerah akan bersifat mengikat semua masyarakat apabila sudah diundangkan. Dalam jurnal yang berjudul Analisis Yuridis Asas Fiksi Hukum dari Prespektif Hukum Pidana Dalam Kasus Illegal Logging di Probolinggo oleh Ida Bagus Wisnuputra Raditya dan I Dewa Gede Dana Sugama bahwa Seluruh masyarakat dianggap mengetahui peraturan tersebut, sehingga tidak ada alasan pemaaf bagi masyarakat yang melakukan penyimpangan terhadap aturan hukum tersebut, yang dikenal dengan asas fiksi hukum (2024 : 353)

Pemberlakuan asas fiksi hukum ini kerap kali menjadi problem yang serius dalam masyarakat, apalagi dalam masyarakat Indonesia yang di daerah-daerah terpencil yang tidak menjangkau akses informasi. banyak di antara mereka malah melakukan perbuatan yang menurut mereka adalah perbuatan yang tidak menyimpang dari hukum, namun ternyata perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melanggar hukum. sehingga mereka bisa dijatuhi hukuman atas perbuatan yang dirasanya benar dan tidak bertentangan dengan hukum. Ini terjadi karena kurangnya sosialisasi komprehensif yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah. sehingga dalam konteks ini, banyak sekali peraturan perundang-undangan baik dari level Undang-undang maupun sampai level peraturan daerah yang tidak berjalan efektif di masyarakat, akibat masyarakatnya tidak mengetahui pemberlakuan peraturan perundang-undangan tersebut. masalah ini khususnya pada tataran peraturan daerah telah terjadi di kabupaten Buleleng, yang dimana terdapat sebuah peraturan daerah yakni peraturan daerah no, 1 tahun 2011 yang mengatur mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak berjalan efektif di masyarakat, oleh karena banyak masyarakat yang tidak mengetahuinya. Masyarakat banyak menjadi korban, terutama dalam masalah biaya pengalihan hak atas tanah melalui pewarisan, dan berbagai macam kegiatan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang mana banyak oknum yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan situasi ini dengan mengenai tarif biaya pengalihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagian besar hal ini terjadi secara sengaja dalam masyarakat dan hanya menguntungkan pihak- pihak yang mempunyai kewenangan dalam menjalani prosedur pelaksanaan mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Peraturan terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Peraturan daerah Nomor 11 tahun 2011 dengan aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Bupati Nomor 44 tahun 2022 yang dimana menjelaskan lebih khusus mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buleleng. Adanya peraturan ini bertujuan agar adanya kemudahan masyarakat dalam melakukan transaksi yang berkaitan pajak bangunan dan segala hal yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan, namun kurangnya sosialisasi menyebabkan peraturan ini menjadi kurang diketahui dan menjadi

penyebab bahwa peraturan yang dibuat diberlakukan seperti asas fiksi hukum. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa, penerapan peraturan tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kabupaten Buleleng yang telah diterapkan di masyarakat masih sangat minim pemahaman di masyarakat akibat kurangnya sosialisasi mengenai peraturan ini, sehingga dengan adanya peluang ini banyak oknum pejabat negara yang memanfaatkannya untuk memperoleh keuntungan pribadi.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif yang dimana mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat secara nyata dengan menjelaskan permasalahan yang menjadi temuan dalam penelitian ini. Lokasi penelitian ini di Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng, Bali. Dalam metode ini, penelitian dilakukan dengan mencari fakta-fakta yang dijadikan data penelitian dan kemudian dianalisis dalam menyelesaikan suatu masalah yang sedang diteliti. Fokus dalam metode penelitian ini yaitu pada pengujian kepatuhan masyarakat terhadap hukum, yang dimana untuk mengetahui apakah hukum yang telah diberlakukan efektif atau tidak berlaku dalam masyarakat. Data hukum yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu data hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan melalui responden dan narasumber serta data hukum sekunder merupakan data yang menjadi penunjang seperti literatur buku, jurnal terkait dan literatur hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan.

Dalam penelitian ini, pada data sekunder penelitian ini menggunakan data berupa Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta Peraturan Bupati Buleleng Nomor 44 tahun 2022 tentang pelaksanaan peraturan daerah nomor 1 tahun 2011. Dari data-data yang dikumpulkan ini, akan dikaitkan dengan penelitian yang akan diteliti dalam hal ini terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam upaya melakukan optimalisasi adanya asas fiksi hukum dalam peraturan daerah di Kabupaten Buleleng.

### **PEMBAHASAN**

#### **Peraturan Daerah Terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Buleleng**

Pengaturan mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buleleng diatur dalam peraturan daerah nomor 1 Tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan peraturan bupati Buleleng nomor 44 Tahun 2022 sebagai peraturan pelaksanaannya. Peraturan yang telah berlaku sejak tahun 2011 ini digunakan sebagai pedoman pemerintah kabupaten Buleleng dalam memberikan pelayanan mengenai bea hak atas tanah dan bangunan bagi masyarakat. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, baik karena pemindahan hak dari orang pribadi/badan kepada orang pribadi/badan lainnya maupun karena pemberian hak baru oleh pemerintah/negara kepada pribadi atau badan. Saat ini BPHTB

***OPTIMALISASI ASAS FIKSI HUKUM DALAM PENGATURAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BULELENG .....***

.....(Wiwin,dkk.; 134-141)

memegang peranan yang cukup penting dalam lalu lintas hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan Undang-Undang BPHTB menentukan bahwa pejabat yang berwenang untuk mengesahkan suatu hak atas tanah, dan bangunan, yaitu notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, hanya dapat menandatangani akta lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan wajib pajak) menyerahkan bukti pelunasan BPHTB terutang. Hal ini membuat BPHTB menjadi penting dalam suatu transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan (Siahaan : 2019).

Adapun yang menjadi objek pajak BPHTB sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang diperoleh dengan: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; penunjukan pembeli karena lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah, ataupun Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak, maupun diluar pelepasan hak. dalam peraturan daerah ini pula, secara tegas dinyatakan bahwa yang termasuk ke dalam hak atas tanah dan bangunan adalah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Dalam penjelasan Fitriya pada web mekari Klik pajak dijelaskan bahwa Tidak semua objek pajak dapat dikenai BPHTB, ada beberapa objek pajak yang tidak bisa dikenai yakni objek pajak yang diperoleh dari perwakilan diplomatik maupun konsulat, yang mana dalam hal ini tidak dikenai BPHTB karena berdasarkan kepada perlakuan timbal balik, kemudian fasilitas negara yang digunakan untuk penyelenggara pemerintahan dan juga yang digunakan untuk kepentingan umum, badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan, namun dengan syarat bahwa tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan diluar daripada tugas dan fungsi organisasi, orang perorangan atau badan yang karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama, orang pribadi atau badan karena wakaf, dan orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah, tegak pura dan pelaba pura. (2024)

Dasar pengenaan BPHTB yaitu nilai perolehan objek pajak dalam hal: Jual beli adalah harga transaksi, tukar menukar, hibah, wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, dan waris menggunakan nilai pasar, serta penunjukan pembeli dalam lelang adalah transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Dalam pasal 7 Peraturan Daerah nomor 1 Tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini ditetapkan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebesar 5%. Jumlah besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan mengalikan tarif Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Jika NPOP tidak diketahui ataupun lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka pokok BPHTB terutang dihitung

dengan cara mengalikan 5 % dengan NJOP pajak bumi dan bangunan setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak.

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan dan badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yakni semuanya pada saat ditandatanganinya akta, putusan hakim yakni ketika putusan tersebut incracht, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak adalah saat diterbitkannya surat keputusan pemberian hak dan penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, yakni saat tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta serta lelang yakni sejak tanggal penunjukan pemenang.

### **Optimalisasi Asas Fiksi Hukum Dalam Peraturan Daerah Terkait Bea Perolehan Ha Katas Tanah Dan Bangunan**

Ketidaktahuan seseorang akan hukum tidak dapat membebaskan seseorang itu dari tuntutan hukum (Jimly Asshiddiqie, 2008) yang dalam Bahasa Latin disebut *ignorantia iuris neminem excusat* (Indrati, 2007). Menurut H.A.S Natabaya, sebagaimana dikutip Surono (2013: 119) bahwa paradigma dan doktrin berpikir yang melandaskan teori fiksi hukum lazim dalam negara yang menganut sistem civil law Pemberlakukan peraturan daerah mengenai bea hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buleleng masih belum optimal. Dalam hal pelaksanaan peraturan daerah yang telah mengatur mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan di masyarakat, masih terbilang tidak terlaksana dengan efektif, dikarenakan masih banyak masyarakat yang kurang paham dan bahkan tidak mengetahui mengenai isi dari peraturan yang telah berlaku. Kurangnya informasi dari pihak-pihak terkait dalam hal melakukan pelayanan kepada masyarakat menjadikan tidak efektifnya pemberlakuan peraturan yang telah diberlakukan ini. Banyak masyarakat yang masih sangat awam akan perkembangan peraturan mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini di Kabupaten Buleleng. Dengan demikian, adanya asas fiksi hukum dalam peraturan ini menjadikan munculnya permasalahan mengenai banyaknya tindakan jahat yang dilakukan oleh oknum yang kurang bertanggung jawab dengan tidak mematuhi peraturan yang seharusnya dilaksanakan untuk masyarakat.

Tindakan yang melanggar ini tentu sangat merugikan masyarakat dan menjadikan masyarakat menjadi korban yang dirugikan dalam tindakan kejahatan yang dilakukan oleh sebagian oknum dengan tujuan untuk mencari keuntungan bagi diri sendiri dan bahkan perusahaannya. Masyarakat yang kurang memperoleh informasi dan paham akan peraturan yang telah berlaku ini, tentu tidak mengetahui adanya perubahan yang terjadi dan adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Permasalahan ini tentunya akan merugikan beberapa pihak yang terkait dalam hal ini. Oleh karena itu, Peraturan Daerah mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buleleng masih perlu adanya sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat, agar nantinya masyarakat dapat memahami secara jelas dan terhindar dari segala kejahatan untuk kepentingan pribadi oleh pihak terkait yang memiliki niat jahat.

Penulis melihat bahwa pemberlakuan asas fiksi hukum dalam sebuah peraturan terjadi di masyarakat buleleng, tentunya hal ini tidak dapat dihindarkan karena masyarakat yang bahkan merasa acuh tak acuh akan peraturan kurang dapat menerima jika peraturan tersebut belum memberikan dampak besar bagi masyarakat. Sebagian masyarakat kurang dapat memahami isi sebuah peraturan karena mereka beranggapan bahwa kepentingan yang mereka miliki kurang penting dan belum berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Hal ini menjadikan asas fiksi hukum ini berjalan di masyarakat dan secara faktanya akan tetap berlaku walupun masyarakat tidak paham isi dari peraturan tersebut atau bahkan tidak mengetahui adanya sebuah peraturan yang menjadi pedoman khususnya dalam hal terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kesempatan yang dapat dijadikan celah dalam melakukan tindak kejahatan menjadikan masyarakat terus tertinggal akan sebuah informasi dan kebenaran sebuah fakta, banyak masyarakat yang baru menyadari bukan karena dari pihak pemberi pelayanan, namun karena mendapatka informasi dari masyarakat lain yang lebih paham mengenai peraturan terkait. tentunya kejadian ini sangat fatal jika terus terjadi dalam stuktur kehidupan. Oleh karena hal ini, maka perlu adanya sosialisasi yang komperhensif dari pemerintah bahkan dari pihak-pihak yang paham hukum untuk menyalurkan informasi mengenai peraturan terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini kepada masyarakat, sehingga teroptimalisasinya asas fiksi hukum dalam peraturan daerah terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di dalam masyarakat Kabupaten Buleleng. Dengan adanya keseimbangan antara Peraturan daerah terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur dalam Peraturan daerah Nomor 1 tahun 2011 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Bupati nomor 44 tahun 2022 dengan pelaksanaannya yang dilakukan oleh pejabat umum yang bersangkutan di masyarakat, maka akan adanya harmonisasi antara subjek hukum yang terkait dalam hal ini.

## **PENUTUP**

Pemberlakuan antara Peraturan daerah terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur dalam Peraturan daerah Nomor 1 tahun 2011 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Bupati nomor 44 tahun 2022 dengan pelaksanaannya oleh pejabat negara yang tidak berjalan baik menjadikan kurangnya efektivitas dan rasa keadilan di masyarakat yang awam hukum. Melihat peraturan ini berlaku sesuai dengan asas fiksi hukum memberikan banyak peluang bagi oknum pejabat negara untuk menggunakan kesempatan ini sebagai sarana dalam mencari keuntungan yang merugikan masyarakat, dan tentu perbuatan ini telah melawan hukum. Segala urusan yang menyangkut mengenai BPHTB tidak optimal dan menjadikan fungsi dari diundagkannya peraturan daerah ini tidak memberikan efektivitas di masyarakat buleleng.

Mengurangi pemberlakuan asas fiksi hukum dalam peraturan daerah daerah terkait bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur dalam Peraturan daerah Nomor 1 tahun 2011 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Bupati nomor 44 tahun 2022 dalam peraturan ini, perlu dilakukan sosialisasi secara luas tidak hanya kepada pejabat negara yang menjadi wadah dalam menyalurkan informasi kepada masyarakat, namun masyarakat juga harus diberikan sosialisasi terkait pokok baru yang tertuang dalam peraturan daerah ini. Selain pengadaan

sosialisasi, dalam setiap kantor pejabat negara diberikan pamphlet informasi terbaru terkait pembaharuan peraturan yang nantinya dapat menjadi alternative informasi baru untuk masyarakat sehingga perlu adanya optimalisasi pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengurangi permasalahan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada.
- Ilyas A & Nursal M, 2022, *Kumpulan Asas Hukum*, KENCANA, Jakarta.
- Marihot Pahal Siahan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (teori & praktek)*, PT Raja Grafindo Persad.
- Setyawati E, 2021, *Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (BPHTB) dalam Persepektif Hukum Ekonomi Syariah*, Cv. Azka Pustaka, Sumatera Barat.
- Sri Warjiyati, 2018, *Memahami Dasar Ilmu Hukum (Konsep Dasar Ilmu Hukum)*, PRENAMEDIA GROUP, Jakarta.
- Soeprapto, Maria Farida Indrati. *Ilmu Perundang-Undangan*, Yogyakarta, Penerbit Kanisius, 2020.

### JURNAL

- Dantes F. K & Hadi A.A.G.I, 2021, *Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng*, Jurnal Komunikasi Hukum, 7(1), 489.
- Faqih M, 2019, *Proses Pembentukan undang-undang dan Peraturan Pemerintah Pengganti undang-undang (Analisis Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan)*, Jurnal MIMBAR YUSTITIA, 3(2), 173.
- Lianawati, A. (2015). Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Economics Development Analysis Journal*, 4(3), 212–222
- Raditya W.B.I & Sugama D.G.D.I, 2024, *Analisis Yuridis Asas Fiksi Hukum dari Perspektif Hukum Pidana dalam Kasus Logging di Probolinggo*, Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial (JHPIS), 3(1), 353.
- Sonata L.D, 2014, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, 8(1), 27.

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2011 tentang bea perolehan ha katas tanah dan bangunan
- Peraturan Bupati Buleleng Nomor 44 Tahun 2022 tentang pelaksanaan Peraturan daerah Nomor 1 tahun 2011
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Internet
- Fitriya, 2024, *BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Hitung, Syarat Mengurus*, Klikpajak.id, 7 Mei 2024.