



Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Penguasaan Lahan Pertambangan Batubara Tanpa Balik Nama Sertifikat: Analisis Yuridis dan Fiskal di Kabupaten Lahat

Mohammad Anshori¹

¹Universitas Sriwijaya, Palembang, Indonesia, unsriaan@gmail.com

Corresponding Author: unsriaan@gmail.com¹

Abstract: Coal mining land control without certificate transfer remains prevalent in Lahat Regency and creates fiscal challenges in optimizing regional revenue from Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB). This occurs because BPHTB relies on formal land administration, despite substantive land control by mining actors. This study aims to examine the juridical basis for imposing BPHTB on mining land acquired without certificate name transfer and to identify the fiscal potential that may be optimized by local governments. The research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches. Legal materials include regional tax regulations, land law provisions, Supreme Court jurisprudence, and official data on mining land control in Lahat Regency. Qualitative analysis focuses on the relationship between legal norms and actual land control practices. The findings show that land control accompanied by payment and physical possession constitutes a substantive acquisition of land rights, even without formal certificate transfer. Article 49 letter a of Law Number 1 of 2022 provides a legal basis for BPHTB liability upon the signing of a Sale and Purchase Binding Agreement, reinforcing the substance over form principle to prevent regional revenue leakage and promote fiscal equity.

Keywords: BPHTB, fiscal equity, mining land, regional taxation, substance over form.

Abstrak: Praktik penguasaan lahan pertambangan batubara tanpa diikuti proses balik nama sertifikat masih banyak terjadi di Kabupaten Lahat. Kondisi ini menimbulkan persoalan fiskal dalam optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), karena pemungutan pajak selama ini cenderung bertumpu pada formalitas administrasi pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis dasar yuridis pengenaan BPHTB atas lahan pertambangan yang diperoleh tanpa balik nama sertifikat serta mengkaji potensi fiskal yang dapat dioptimalkan oleh pemerintah daerah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang dianalisis meliputi peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan pertanahan, yurisprudensi Mahkamah Agung, serta data resmi penguasaan lahan pertambangan di Kabupaten Lahat. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menekankan keterkaitan antara norma hukum dan praktik penguasaan lahan secara substantif. Hasil penelitian menunjukkan

bahwa penguasaan lahan pertambangan yang disertai pembayaran dan penguasaan fisik dapat dipandang sebagai perolehan hak atas tanah secara substantif meskipun belum dilakukan balik nama sertifikat. Ketentuan Pasal 49 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menegaskan bahwa saat lahirnya kewajiban BPHTB ditentukan oleh penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai peristiwa hukum yang melahirkan perolehan hak, terlepas dari telah atau belum dilakukannya balik nama sertifikat. Temuan ini menegaskan relevansi penerapan prinsip *substance over form* untuk menutup potensi kebocoran penerimaan daerah dan memperkuat keadilan fiskal dalam pemungutan pajak daerah.

Kata Kunci: BPHTB, keadilan fiskal, lahan pertambangan, pajak daerah, *substance over form*.

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah merupakan elemen kunci kemandirian fiskal. Dalam kerangka otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut mengoptimalkan sumber penerimaan secara optimal, adil, dan berkelanjutan, khususnya dari sektor-sektor strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi (Musgrave, 2012; Suparmoko, 2022). Salah satu instrumen fiskal daerah yang memiliki potensi signifikan namun belum sepenuhnya tergarap secara optimal adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain berperan sebagai penopang pendapatan daerah, pajak ini juga memiliki fungsi strategis dalam mengarahkan pemanfaatan ruang serta menjamin pemerataan keadilan fiskal dalam penguasaan dan penggunaan aset tanah dan bangunan.

Sejumlah studi menunjukkan bahwa pajak daerah berbasis properti, khususnya BPHTB dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), memiliki kontribusi penting terhadap Pendapatan Asli Daerah. Riset di berbagai daerah menunjukkan adanya korelasi positif antara penerimaan BPHTB dan pertumbuhan pendapatan daerah, seperti yang terjadi di Kabupaten Nagari Raya (Saputra, 2023). Namun demikian, optimalisasi penerimaan pajak daerah masih menghadapi berbagai kendala, antara lain keterbatasan kapasitas manajerial, lemahnya pengawasan, serta rendahnya sensitivitas pemerintah daerah terhadap potensi pajak yang tersedia (Andriawan, 2022). Kondisi serupa juga ditemukan pada PBB di Kota Palu yang kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah dinilai belum optimal, sehingga menegaskan perlunya strategi pengelolaan pajak daerah yang lebih efektif dan berkeadilan (Selfiani et al., 2022; Suryadi et al., 2022).

Dalam praktik kegiatan usaha pertambangan batubara di Kabupaten Lahat, terdapat fenomena penguasaan lahan yang dilakukan tanpa melalui proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Perolehan lahan umumnya didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), perjanjian bawah tangan, atau bukti pembayaran yang disertai dengan penguasaan fisik atas tanah, namun tidak diikuti dengan proses balik nama sertifikat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa secara administratif kepemilikan formal belum berubah, tetapi secara faktual tanah telah dikuasai dan dimanfaatkan untuk kegiatan usaha pertambangan. Praktik ini memiliki kemiripan dengan transaksi tanah tidak bersertifikat yang secara empiris masih banyak terjadi di Indonesia (Ekiawan & Lesmana, 2023) serta kerap menimbulkan konflik dan ketidakpastian hak bagi masyarakat lokal di wilayah pertambangan (Siagian & Redi, 2026).

Penguasaan lahan tanpa registrasi mencerminkan persoalan struktural dalam sistem pertanahan dalam sistem pertanahan nasional, di mana peralihan hak atas tanah dapat terjadi tanpa dokumentasi yang memadai selama terdapat bukti penguasaan atau perjanjian perdata tertentu (Larasati, 2020; Pratama & Octarina, 2022). Ketidaklengkapan formalitas ini tidak hanya melemahkan kepastian hukum, tetapi juga meningkatkan risiko sengketa dan

memperburuk perlindungan hak masyarakat lokal. Dalam konteks perpajakan daerah, kondisi tersebut berdampak langsung pada tidak optimalnya pemungutan BPHTB.

Penguasaan lahan pertambangan tanpa formalitas balik nama sertifikat menimbulkan persoalan fiskal yang signifikan karena pengenaan BPHTB masih sering dipahami secara formalistik dan dikaitkan dengan perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat. Akibatnya, perolehan hak yang telah terjadi secara substantif luput dari pengenaan pajak dan berpotensi menimbulkan kebocoran penerimaan daerah atau *fiscal leakage* (Siahaan, 2014). Pendekatan formalistik semacam ini berpotensi menciptakan ketimpangan dalam sistem perpajakan daerah, karena masyarakat umum yang melakukan transaksi tanah secara formal tetap dibebani kewajiban BPHTB, sementara pelaku usaha berskala besar dapat menghindari kewajiban fiskal melalui celah administratif.

Ketimpangan tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan fiskal yang menuntut perlakuan pajak yang setara bagi subjek pajak dengan kemampuan ekonomi dan manfaat yang sama (Bird & Martinez-Vazquez, 2018). Dalam hukum pajak modern, dikenal prinsip *substance over form* yang menegaskan bahwa realitas ekonomi suatu transaksi harus lebih diutamakan daripada bentuk formal hukumnya. Prinsip ini menempatkan perolehan manfaat ekonomi sebagai dasar utama pengenaan pajak, bukan semata kelengkapan administrasi atau formalitas hukum (OECD Publishing, 2017). Penerapan prinsip tersebut menjadi relevan dalam konteks penguasaan lahan pertambangan yang telah berpindah secara nyata, meskipun belum diformalisasi melalui proses balik nama sertifikat.

Penguatan pendekatan substantif dalam pengenaan BPHTB memperoleh landasan normatif yang lebih progresif melalui Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang undang ini secara tegas menempatkan perolehan hak sebagai objek pajak daerah, bukan semata perubahan administratif kepemilikan. Pasal 49 huruf a Undang Undang tersebut menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB dalam hal jual beli adalah pada tanggal ditandatanganinya PPJB. Ketentuan ini menunjukkan pergeseran paradigma dari pendekatan formalistik menuju pendekatan yang lebih substansial, di mana kewajiban BPHTB timbul sejak terjadi perolehan hak secara nyata dan ekonomis, tanpa harus menunggu proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan (Nurfadillah et al., 2024).

Dari perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah di Indonesia mengenal dualisme tahapan, yaitu tahap obligatoir dan tahap zakeljik. Tahap obligatoir tercermin dalam perjanjian perdata seperti PPJB yang melahirkan hubungan hak dan kewajiban antara para pihak, meskipun belum menghasilkan peralihan hak kebendaan secara formal. Namun demikian, tahap ini telah melahirkan penguasaan dan klaim hak secara substansial (Harsono, 2005). Tahap zakeljik diwujudkan melalui pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran hak di kantor pertanahan yang memberikan kepastian hukum formal dan daya berlaku terhadap pihak ketiga (Santoso, 2016). Dalam praktik sektor pertambangan, perolehan lahan sering berhenti pada tahap obligatoir, di mana tanah telah dibayar lunas, dikuasai, dan dimanfaatkan secara ekonomi, tetapi belum didaftarkan secara formal. Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2401 K Pdt 2013 dan Putusan Nomor 3500 K Pdt 2018 menunjukkan bahwa kondisi tersebut tetap dapat diakui sebagai peralihan hak secara perdata apabila didukung oleh bukti pembayaran dan penguasaan nyata.

Dalam konteks perpajakan daerah, kegagalan mengenakan BPHTB atas perolehan hak secara substansial berpotensi menimbulkan ketidakadilan fiskal dan melemahkan kepatuhan pajak. Teori keadilan fiskal menekankan bahwa beban pajak harus didistribusikan secara proporsional sesuai dengan kemampuan ekonomi dan manfaat yang diperoleh wajib pajak, baik dalam dimensi keadilan horizontal maupun vertikal (Musgrave, 2012). Ketika pelaku usaha pertambangan yang menguasai lahan luas dapat menghindari kewajiban BPHTB, sementara masyarakat umum tetap dikenai pajak atas transaksi formal, maka persepsi

ketidakadilan akan meningkat. Teori kepatuhan pajak menjelaskan bahwa persepsi terhadap keadilan dan konsistensi penegakan hukum memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat kepatuhan sukarela wajib pajak (Alm & Torgler, 2006; Bird & Bahl, 2018).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar yuridis penguasaan BPHTB atas penguasaan lahan pertambangan batubara tanpa balik nama sertifikat serta mengkaji implikasi fiskal dan kebijakan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat. Kerangka teoretis penelitian ini dibangun melalui integrasi norma hukum positif BPHTB, prinsip *substance over form*, teori keadilan fiskal dan kepatuhan pajak, serta konsep dualisme peralihan hak atas tanah. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini berupaya menunjukkan bahwa penguasaan BPHTB atas penguasaan lahan pertambangan tanpa balik nama sertifikat tidak bertentangan dengan asas legalitas, melainkan justru memperkuat keadilan fiskal dan efektivitas pemungutan pajak daerah.

METODE

Dalam konteks penguasaan lahan pertambangan, kajian ini difokuskan pada analisis norma hukum, asas, dan doktrin yang berkaitan dengan penguasaan BPHTB melalui penggunaan pendekatan hukum normatif (Marzuki, 2017). Pendekatan ini dipilih karena memerlukan analisis normatif mendalam terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan sekaligus perumusan konstruksi yuridis dalam ranah hukum perpajakan dan hukum pertanahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) (Marzuki, 2017).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui penelaahan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta berbagai peraturan pelaksana yang berkaitan dengan BPHTB dan pendaftaran tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji dan menganalisis konsep serta prinsip hukum yang relevan, antara lain prinsip *substance over form*, keadilan fiskal, dan kepatuhan pajak, sebagaimana dikemukakan dalam literatur hukum dan perpajakan (Alm & Torgler, 2006; Bird & Martinez-Vazquez, 2018; OECD Publishing, 2017). Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui telaah terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengakui adanya peralihan hak atas tanah berdasarkan penguasaan dan pembayaran secara nyata meskipun belum dilakukan proses balik nama sertifikat, khususnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2401 K Pdt 2013 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3500 K Pdt 2018.

Sumber hukum yang dimanfaatkan dalam riset ini terbagi ke dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup ketentuan peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang memiliki keterkaitan langsung dengan fokus kajian. Sementara itu, bahan hukum sekunder terdiri atas literatur berupa buku referensi, artikel jurnal ilmiah, dan berbagai karya akademik lain yang mengulas bidang hukum pajak daerah, BPHTB, serta hukum pertanahan. Keseluruhan bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif melalui metode deskriptif-analitis, dengan cara menguraikan norma hukum yang berlaku, menelaah koherensi dan relevansinya dalam konteks permasalahan, serta merumuskan kesimpulan yuridis secara sistematis sejalan dengan tujuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status Hukum Penguasaan Lahan Pertambangan Tanpa Balik Nama Sertifikat

Hasil analisis menunjukkan bahwa penguasaan lahan pertambangan batubara tanpa diikuti proses balik nama sertifikat merupakan praktik yang secara faktual masih banyak terjadi di Kabupaten Lahat. Perolehan lahan umumnya dilakukan melalui PPJB, perjanjian bawah tangan, atau bukti pembayaran yang disertai dengan penguasaan fisik atas tanah.

Meskipun sertifikat hak atas tanah belum dialihkan secara administratif, secara keperdataan telah terbentuk hubungan hukum yang melahirkan penguasaan dan pemanfaatan ekonomi oleh pihak pembeli (Harsono, 2005; Santoso, 2016).

Dalam perspektif hukum perdata, kondisi tersebut menunjukkan telah terpenuhinya peralihan hak pada tahap obligatoir. PPJB atau perjanjian sejenis tetap mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2401 K/Pdt/2013 menegaskan bahwa pembayaran lunas dan penguasaan fisik atas tanah dapat dipandang sebagai peralihan hak secara substantif meskipun belum didaftarkan. Pandangan tersebut dipertegas dalam Putusan Nomor 3500 K/Pdt/2018 yang mengakui PPJB sebagai dasar penguasaan dan perolehan hak apabila dilaksanakan dengan itikad baik (Putri et al., 2022).

Kedua putusan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak semata mata berpegang pada formalitas administratif pertanahan, melainkan lebih menekankan pada realitas penguasaan dan pemanfaatan tanah. Dalam konteks BPHTB, pendekatan ini relevan karena mendukung penerapan prinsip *substance over form* dalam menilai terjadinya perolehan hak (OECD Publishing, 2017).

Saat Terutangnya BPHTB Berdasarkan Perolehan Hak Secara Substansial

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menegaskan bahwa pengenaan BPHTB tidak bergantung semata pada perubahan nama dalam sertifikat hak atas tanah. Pasal 49 huruf a Undang Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah secara tegas menetapkan bahwa saat terutangnya BPHTB dalam hal jual beli adalah pada tanggal ditandatanganinya PPJB. Dengan demikian, peristiwa hukum yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah terjadinya kesepakatan yang menandai perolehan hak, bukan pendaftaran tanah. Dalam praktik penguasaan lahan pertambangan, PPJB sering menjadi dasar hukum penguasaan tanah sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat. Berdasarkan ketentuan tersebut, BPHTB seharusnya telah terutang sejak PPJB ditandatangani sepanjang perjanjian tersebut mencerminkan adanya peralihan penguasaan dan manfaat ekonomi. Oleh karena itu, ketiadaan balik nama sertifikat tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda kewajiban BPHTB (Septiani & Nur, 2025).

Pendekatan ini sejalan dengan prinsip *substance over form* dalam hukum pajak, yang menempatkan substansi perolehan hak sebagai dasar pengenaan pajak. Apabila perolehan hak telah terjadi secara nyata dan memberikan manfaat ekonomi, maka konsekuensi fiskal semestinya mengikuti peristiwa tersebut (Bird & Martinez-Vazquez, 2018; OECD Publishing, 2017).

Potensi Fiskal BPHTB atas Penguasaan Lahan Pertambangan Batubara

Data Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2025 menunjukkan bahwa penguasaan lahan pertambangan batubara di Kabupaten Lahat mencakup luasan yang sangat besar, yaitu 27.433,44 hektar dari 29 perusahaan tambang batubara yang telah memiliki Izin Usaha Pertambangan dan belum seluruhnya tercermin dalam peralihan hak secara formal. Kondisi ini mengindikasikan adanya potensi penerimaan BPHTB yang belum tergarap secara optimal oleh Pemerintah Kabupaten Lahat.

Data tersebut menjadi sangat penting karena dalam konteks BPHTB, objek pajak tidak selalu harus berupa peralihan hak yang telah dibaliknamakan secara formal, tetapi juga dapat dikenakan atas penguasaan substansial secara ekonomi dan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 49 huruf a Undang Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Untuk keperluan estimasi potensi BPHTB, dilakukan pendekatan berbasis asumsi fiskal yang digunakan sebagai instrumen proyeksi. Asumsi tersebut disajikan pada tabel berikut.

Tabel 1. Estimasi Asumsi Potensi BPHTB Penguasaan Lahan Pertambangan Batubara

Komponen	Asumsi/Parameter	Sumber
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	a. Rp. 200.000.000 per Hektar (setara 20.000/m ²)	Asumsi konservatif berdasarkan harga pasar rata-rata lahan tambang.
	b. Rp. 350.000.000 per Hektar (setara 35.000/m ²)	
	c. Rp. 500.000.000 per Hektar (setara 50.000/m ²)	
Tarif BPHTB	5% dari NPOP	Sesuai Pasal 47 UU HKPD.
Dasar Penghitungan Potensi	Luas penguasaan lahan (dalam Hektar) x NPOP	Berdasarkan data Dinas ESDM Provinsi Sumsel Tahun 2025.
Status Kepemilikan Tanah	Mayoritas belum dilakukan balik nama Sertifikat	Klarifikasi dari Dinas Pertanahan Kabupaten atau BPN ⁴
Ketentuan Hukum yang Digunakan	Pasal 49 huruf a UU No. 1 Tahun 2022	UU HKPD (2022)

Asumsi nilai perolehan tersebut dipilih dengan pendekatan moderat mengingat nilai pasar lahan di kawasan konsesi tambang umumnya berada pada kisaran tersebut atau bahkan lebih tinggi, tergantung pada tingkat aksesibilitas dan kualitas cadangan batubara. Dengan menggunakan tarif BPHTB sebesar lima persen, setiap hektar lahan berpotensi menghasilkan BPHTB sebesar sepuluh juta rupiah.

Sebagai gambaran awal, apabila sebuah perusahaan menguasai lahan seluas seribu hektar tanpa melakukan balik nama hak atas tanah secara formal, maka potensi BPHTB yang dapat dikenakan mencapai sepuluh miliar rupiah. Proyeksi ini bersifat indikatif, namun relevan sebagai dasar penyusunan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan BPHTB dari sektor pertambangan. Analisis berbasis asumsi ini diharapkan mampu membuka ruang diskusi kebijakan antara pemerintah daerah, Badan Pertanahan Nasional, dan pihak perusahaan guna mendorong pemenuhan kewajiban perpajakan secara adil serta menjadikan sektor pertambangan sebagai penyumbang riil terhadap peningkatan kemandirian fiskal daerah.

Dengan menggunakan asumsi nilai perolehan objek pajak yang moderat dan tarif BPHTB sebesar lima persen sebagaimana diatur dalam Undang Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, potensi penerimaan BPHTB dari penguasaan lahan pertambangan menunjukkan angka yang signifikan. Temuan ini menegaskan bahwa sektor pertambangan memiliki potensi besar sebagai basis penerimaan pajak daerah selain kontribusinya melalui pajak pusat dan iuran produksi (Nurfadillah et al., 2024). Ketidakefektifan pemungutan BPHTB pada sektor ini menunjukkan adanya *fiscal leakage* yang perlu segera ditangani secara sistematis (Alm & Torgler, 2006).

Implikasi Yuridis dan Kebijakan Fiskal bagi Pemerintah Daerah

Berdasarkan pembahasan tersebut, Pemerintah Kabupaten Lahat memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengenakan BPHTB atas penguasaan lahan pertambangan batubara yang belum dibaliknamakan sepanjang dapat dibuktikan adanya perolehan hak secara substantif. Pendekatan ini tidak bertentangan dengan asas legalitas karena memiliki pijakan normatif yang jelas dalam Undang Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan

Pemerintah Daerah serta didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2401 K/Pdt/2013 dan Putusan Nomor 3500 K/Pdt/2018.

Dari perspektif kebijakan fiskal, pengenaan BPHTB berbasis substansi perolehan hak dapat menjadi instrumen strategis untuk memperluas basis pajak daerah tanpa menaikkan tarif pajak. Pendekatan ini juga berpotensi meningkatkan keadilan fiskal dan kepatuhan pajak karena menempatkan pelaku usaha pertambangan pada posisi yang setara dengan wajib pajak lainnya. Namun demikian, implementasi kebijakan tersebut memerlukan koordinasi antarlembaga serta penguatan regulasi teknis agar norma hukum dapat diterapkan secara efektif di lapangan (Alm & Torgler, 2006; Bird & Martinez-Vazquez, 2018).

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yuridis dan fiskal, penguasaan lahan pertambangan batubara yang tidak diikuti dengan proses balik nama sertifikat dapat dipandang sebagai perolehan hak atas tanah dalam pengertian substantif untuk kepentingan pengenaan BPHTB (BPHTB). Perolehan hak tersebut secara hukum telah terjadi sejak adanya perikatan yang disertai pembayaran dan penguasaan fisik atas tanah, sehingga ketiadaan perubahan administratif pada sertifikat tidak menghilangkan fakta berpindahannya hak dan manfaat ekonomi atas tanah kepada pihak penguasa lahan. Ketentuan Pasal 49 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menegaskan bahwa saat terutangnya BPHTB ditentukan berdasarkan substansi perolehan hak, bukan semata-mata pada formalitas pendaftaran, sehingga pengenaan BPHTB atas penguasaan lahan pertambangan tanpa balik nama tidak bertentangan dengan asas legalitas dan justru memperkuat kepastian serta keadilan hukum dalam pemungutan pajak daerah.

Dari perspektif fiskal, praktik penguasaan lahan pertambangan tanpa pemenuhan kewajiban BPHTB berpotensi menimbulkan kebocoran penerimaan daerah yang signifikan. Optimalisasi pemungutan BPHTB berbasis substansi perolehan hak merupakan strategi efektif untuk memperluas basis pajak daerah tanpa menaikkan tarif, sekaligus menciptakan perlakuan fiskal yang lebih adil antara pelaku usaha pertambangan dan wajib pajak lainnya. Implikasi kebijakan dari temuan ini menuntut Pemerintah Daerah untuk menyusun pedoman teknis pengenaan BPHTB atas penguasaan lahan pertambangan, memperkuat koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional dan instansi teknis pertambangan, serta mendorong transparansi dan kepatuhan pelaku usaha melalui mekanisme pengawasan dan penegakan hukum yang proporsional. Secara praktis, pendekatan ini dapat menjadi instrumen strategis dalam meningkatkan kemandirian fiskal daerah dan memastikan bahwa sektor pertambangan memberikan kontribusi yang sepadan terhadap pembangunan daerah dalam kerangka otonomi daerah yang berkelanjutan.

REFERENSI

- Alm, J., & Torgler, B. (2006). Culture Differences and Tax Morale in the United States and in Europe. *Journal of Economic Psychology*, 27(2), 224–246. <https://doi.org/10.1016/j.joep.2005.09.002>
- Andriawan, A. (2022). ANALISIS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN MAMASA. *Journal Peqquruang: Conference Series*, 4(1), 215. <https://doi.org/10.35329/jp.v4i1.2170>
- Bird, R. M., & Bahl, R. (2018). *Fiscal Decentralization and Local Finance in Developing Countries*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781786435309>
- Bird, R. M., & Martinez-Vazquez, J. (2018). *Taxation and Development: The Weakest Link?* Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781783474332>
- Ekiawan, M. A., & Lesmana, T. (2023). Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi).

- Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3), 274–282.
<https://www.researchgate.net/publication/370420574>
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Larasati, A. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken Journal of Civil and Businnes Law*, 1(1), 127–144.
<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum* (Revisi). Kencana Prenadamedia Group.
- Musgrave, R. A. (2012). *Public Finance in Theory and Practice* (5th ed.). McGraw-Hill.
- Nurfadillah, D., Salsabila, F. N., & Aufa, F. N. (2024). Analisis Komprehensif terhadap Literatur Review Pajak BPHTB di Berbagai Provinsi di Indonesia. *Jurnal Aplikasi Perpajakan*, 5(2), 1–12. <https://doi.org/10.29303/jap.v5i2.75>
- OECD Publishing. (2017). *Addressing the Tax Challenges of the Digital Economy*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264237858>
- Pratama, D. S., & Octarina, N. F. (2022). IMPLEMENTATION OF THE TRANSFER OF LAND RIGHTS HAS NOT BEEN CERTIFIED USING A DEED OF SALE AND PURCHASE TO THE LAMONGAN COMMUNITY IN EAST JAVA. *Awang Long Law Review*, 5(1), 104–109. <https://doi.org/10.56301/awl.v5i1.539>
- Putri, A. K., Afriana, A., & Kusmayanti, H. (2022). Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah: Telaah Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/Pdt/2018. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 3(2), 260–276. <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i2.763>
- Santoso, U. (2016). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (2nd ed.). Kencana Prenada Media.
- Saputra, J. (2023). Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nagan Raya. *Akbis: Media Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 7(1), 23. <https://doi.org/10.35308/akbis.v7i1.7396>
- Selfiani, S., Kadir, H. A., & Yusuf, D. (2022). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan BPHTB (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 5(5), 228–238. <https://doi.org/10.56338/jks.v5i5.2413>
- Septiani, A. D., & Nur, M. (2025). Analisis Pelaksanaan Penagihan Pajak atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Takalar. *Center of Economic Student Journal*, 8(2), 506–513.
- Siagian, R., & Redi, A. (2026). Legal Implications of Land Conversion for Mining Activities on Community Land Rights. *Journal of Governance and Sustainable Policy*, 3(4), 1213–1221. <https://doi.org/10.38035/jgsp.v3i4>
- Siahaan, M. P. (2014). *Hukum Pajak Material*. Graha Ilmu.
- Suparmoko, M. (2022). *Ekonomi Publik untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah* (1st ed.). ANDI.
- Suryadi, S. V., Nusantoro, J., & Kurniawan, A. (2022). EVALUASI PERANAN BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH DALAM MENGOPTIMALKAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA METRO. *Jurnal Akuntansi AKTIVA*, 3(1), 14–21. <https://doi.org/10.24127/akuntansi.v3i1.2037>