



Problematika Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Harga Jual Tanah

Nurlia Siti Muntamah

Universitas Islam Indonesia, Indonesia

Jl. Kaliurang No. Km. 14,5, Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak
Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. 55584

nurliamuntamah@gmail.com

Abstract. *The problem that arises is the use of transaction value as the basis for BPHTB calculations. The provisions governing the basis for BPHTB calculations are the transaction value. The use of transaction value as the basis for BPHTB calculations often causes problems in the field, because it is not uncommon for the transaction value submitted by taxpayers to be considered inappropriate by tax officials, so that when validation is carried out, it is not uncommon for officers to request that the transaction value be changed and adjusted according to the assessment. tax. This research is of a Normative Juridical nature with the research object being the BPHTB for land sale and purchase transactions. That the legal certainty regarding the provisions for BPHTB calculations for land sale and purchase transactions regarding discrepancies between the NJOP in the Land Sale and Purchase Deed and the actual land price is that the BPHTB calculation is calculated from the NJOP PBB value stated in the SPPT PBB. The government, to provide guarantees of legal certainty regarding BPHTB, then issued a Circular Letter to the National Land Agency of the Republic of Indonesia number: 05 /SE/IV/2003 concerning Registration of Land Rights or Registration of Land Rights related to the implementation of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levy, which is addressed to heads of land offices throughout Indonesia. In order for there to be certainty in the payment of BPHTB, it is necessary to determine the exact value as the basis for calculating BPHTB by the authorized agency, for example by using the Value Selling Land and Building Tax Tax Objects (NJOP PBB) as outlined in the Land and Building Tax Debt Notification Letter. Building (SPPT PBB), or its value determined by the authorized agency.*

Keywords: *Legal Certainty, BPHTB, Selling Price*

Abstrak. Permasalahan yang timbul adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan yang mengatur terkait dasar dari perhitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB ini yang sering menimbulkan adanya permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga saat dilakukan validasi, tidak jarang petugas meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian pajak. Penelitian ini bersifat Yuridis Notmatif dengan objek penelitian adalah BPHTB atas transaksi jual beli tanah. Bahwa kepastian hukum terhadap ketentuan perhitungan BPHTB atas transaksi jual beli tanah terhadap ketidaksesuaian antara NJOP dalam Akta Jual Beli Tanah dengan harga tanah yang sebenarnya adalah bahwa penghitungan BPHTB dihitung dari nilai NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait BPHTB kemudian menerbitkan Surat Edaran Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor : 05 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang ditujukan kepada kepala-kepala kantor pertanahan seluruh Indonesia, Supaya ada kepastian pembayaran BPHTB, perlu ditentukan nilai pasti sebagai dasar penghitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan. Bangunan (SPPT PBB), atau nilainya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

Kata kunci: Kepastian Hukum, BPHTB, Harga Jual

1. LATAR BELAKANG

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mempunyai peranan yang penting dalam lingkup lalu lintas yang terkait dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Terkait dengan

ketentuan mengenai Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan bahwa pejabat yang berwenang mengesahkan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, hanya dapat menandatangani akta/risalah 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 itu membuat BPHTB menjadi penting dalam sebuah transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan.¹

Perolehan dari hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh adanya aturan hukum terkait dengan terjadinya perolehan hak tersebut. Hal tersebut membuat aturan BPHTB juga berkaitan erat dengan aturan hukum yang berlaku atas sebuah perolehan hak atas tanah dan bangunan.² Terkait dengan hal tersebut, aturan hukum tidak mengatur secara jelas mengenai pengenaan BPHTB sehingga kondisi ini membuat pihak yang berkepentingan menjadi tidak mudah untuk memahami ketentuan BPHTB dan kerap menjadi sebuah perselisihan akan pemahaman dan juga praktik penerapan pemungutan BPHTB di masyarakat.

Realita memperlihatkan bahwa penyeteroran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli.³ BPHTB merupakan pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang berdasarkan pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek dari pajak. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁴

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁵ Hak atas tanah merupakan hak yang termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya seperti yang tercantum pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan pokok-pokok agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. BPHTB dianggap sebagai pajak yang mempunyai potensi besar untuk penerimaan daerah yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan yang diperuntukkan bagi kesejahteraan seluruh masyarakat. Pajak dipungut dari masyarakat dan

¹ Shavira Bonita Prasetyo, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *IJBL : Indonesian of Journal Business Law*, Vol.1, No.1, 2021, hlm. 1.

² Shatria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, dan Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Responsif*, Vol.7, No.7, 2019, hlm. 115-116.

³ Ronal Ravianto & Amin Purnawan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan SelfAssessment System", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, 2017, hlm. 568.

⁴ Abdul Haris Naim, Moh. Abdul Latif, "Pembayaran BPHTB Terhadap Jual Beli Tanah Perspektif Maqashid Syariah di Kabupaten Sorong", *Yudisia : Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, Vol.14, No.2, 2023, hlm. 278.

⁵ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, http://bpkad.magelangkota.go.id/?page_id=109, Akses 27/07/2024.

menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan pemungutnya. Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, sektor pajak adalah pilihan yang tepat karena jumlah penerimaan relatif stabil, dan pemungutnya memberikan cerminan partisipasi aktif masyarakat pada pembangunan.⁶

Dalam pelaksanaannya, pemungutan dan atau pembayaran BPHTB sejak berlakunya UU No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang telah dilakukan perubahan dengan UU No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang kemudian disebut dengan UU BPHTB merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan adanya permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Permasalahan yang timbul adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan yang mengatur terkait dasar dari perhitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Nilai transaksi merupakan nilai kesepakatan antara pihak yang melakukan transaksi, sehingga kepastian hukum dari nilai transaksi akan turut menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini adalah apakah benar nilai transaksi yang tercantum sesuai dengan dengan keadaan riil yang telah disetujui oleh para pihak yang melakukan transaksi.

Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB ini yang sering menimbulkan adanya permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga saat dilakukan validasi, tidak jarang petugas meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian pajak.⁷Demikian sebaliknya, bahwa petugas pajak menginginkan agar pajak yang dibayar dapat dimaksimalkan. Penggunaan nilai transaksi sesuai dengan harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP). Sehingga yang melakukan penentuan pada nilai transaksi yang sebenarnya tidak mudah, dalam melaksanakan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang dipakai wajib pajak untuk menghitung BPHTB. Sehingga tidak menutup kemungkinan nilai transaksi tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

Dalam transaksi jual beli, PPh harus dibayar berdasarkan pada ketentuan dan BPHTB dibayar sesuai dengan harga pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang sebenarnya. Jika tidak diperhatikan, maka hal tersebut mengupayakan penghindaran pajak sekaligus penggelapan pajak yang dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perpajakan.⁸ Dalam blangko BPHTB terdapat harga NJOP dan harga transaksi, jika hal ini berbeda, maka akan memunculkan keambiguan terhadap masyarakat. Padahal

⁶Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, 2018, "Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah", *AdBispreneur : Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 3, 2018, hlm. 274.

⁷R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.22, No.3, 2015, hlm. 491.

⁸DejanGemelar Raja Guk-Guk, "Efektifitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak Dalam Akta Jual Beli Dengan Harga Sebenarnya (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)", Tesis : Magister Hukum Universitas Medan Area, 2021, hlm. 11.

NJOP hanya sebagai kisaran dan bukan menjadi patokan atau rujukan. Dengan demikian, harga transaksi yang berbeda dengan harga BPHTB, sehingga jika harga NJOP lebih besar ini menyebabkan tidak dapat divalidasi oleh BAPPENDA, sehingga harga harus sesuai dengan NJOP.

Namun, hal ini tidak sesuai dengan realita yang ada, karena terdapat ketidakpastian NJOP yang dibayar oleh masyarakat. Dalam ketentuan pasal 14 ayat (3) tersebut mengatur terkait dengan nilai NJOP harus sesuai dengan nilai transaksinya. Akan tetapi, dalam kenyataannya tidak demikian karena harga NJOP lebih besar dari nilai transaksinya yang menyebabkan tidak dapat divalidasi. Sehingga, hal ini terkait dengan kepastian hukum terhadap harga NJOP yang seharusnya sesuai dengan nilai transaksinya. Pada tahun 2012, kewenangan BPHTB adalah kewenangan pajak daerah karena diserahkan kepada provinsi aset. Jika sudah menjadi kewenangan daerah hal itu menjadi usaha dari Pemerintah Daerah untuk meningkatkan Pajak Asli Daerah (PAD) berdasarkan pendapatan daerah. Bahwa daerah membutuhkan kebutuhan yang besar yang antara lain berasal dari PBB. Hal ini yang menjadi pokok alasan untuk menaikkan PBB.

Kewenangan BPHTB sekarang ini diserahkan kepada daerah, sehingga menjadi berkontribusi besar untuk penerimaan daerah saat nilai NJOP nya tinggi.⁹ Beralihnya kewenangan pemungutan pajak BPHTB sekarang ini dilakukan dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah dengan diserahkannya validasi, pembayaran kepada Pemerintah Daerah.

Padahal hal ini berkaitan dengan permasalahan hak personal pajak daerah seolah Pemerintah Daerah mengintervensi hak dari masyarakat. Sehingga, terdapat permasalahan mengenai harga yang tidak sesuai, sehingga perlu adanya revisi terhadap Undang-Undang tersebut. Sehingga, dalam transaksi menyebabkan adanya 2 pemungutan yaitu berdasarkan harga NJOP dan berdasarkan dengan nilai harga yang sesungguhnya. Sehingga hal ini menjadikan sebuah pertanyaan mana yang dijadikan patokan oleh masyarakat karena tidak terdapat kepastian terhadap pembayaran BPHTB sehingga akan membuat Pemerintah Daerah sewenang-wenang untuk menarik PBB kepada masyarakat. Sehingga memunculkan adanya dilema dimana Pemerintah menginginkan adanya PAD yang besar dan disisi lain masyarakat ingin mendapatkan keadilan karena Pemerintah Daerah seolah-olah mengintervensi hak dari setiap individu. Dengan demikian, hal ini akan memunculkan permasalahan yang memunculkan ketidakpastian NJOP yang harus dibayar oleh masyarakat.

NJOP merupakan harga pada umumnya yang didapatkan pada peristiwa jual beli yang timbul secara lazim, NJOP dihitung berdasarkan adanya pertimbangan harga, nilai perolehan yang baru, atau NJOP pengganti. Dalam hal penjualan tanah yang tidak mengikuti ketentuan NJOP Bumi dan Bangunan akan memberikan banyak permasalahan sehingga hal tersebut akan memberikan akibat hukum jika dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan tidak mengikuti ketentuan NJOP.

⁹Priyo Katon Prasetyo, "Interaksi Kepentingan Dalam Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah", Bhumih, Vol. 1, No.1, 2015, hlm. 74.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, muncul permasalahan yang menarik untuk penulis teliti lebih mendalam, maka dari itu penelitian ini memilih judul tesis yaitu “Problematika pemungutan BPHTB terhadap harga jual tanah”.

2. KAJIAN TEORITIS

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya.¹⁰ Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.¹¹

Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Benganun (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.¹²Pungutan ditanggung oleh pembeli dan hampir mirip dengan pajak penghasilan (PPh) bagi penjual. Dengan begitu, pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak. BPHTB merupakan pajak yangmana

¹⁰Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹¹Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

¹²BPHTB, <https://kec-cigugur.kuningankab.go.id/bphtb/>, Akses 29/07/2024.

dikenakan pada perolehan atas tanah dan atau bangunan, dimana kemudian dinamakan dengan pajak. Dengan demikian, objek dari BPHTB adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.

Dalam ketentuan pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan.¹³ Perolehan itu diantaranya bisa berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli pada ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2010 menyatakan bahwa Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan pada ketentuan dalam UU BPHTB, bahwa tarif dari BPHTB yangmana merupakan tarif tunggal adalah sebesar 5%.¹⁴ Penentuan tarif tunggal ini di maksudkan untuk kemudahan penghitungan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu :

- a. Jual Beli adalah harga transaksi
- b. Tukar Menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah Wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah nilai
- i. Pasar Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah dalam pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan Usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan Usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran Usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%.

¹³Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

¹⁴Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.¹⁵

Dalam ketentuan pasal 5 ayat (3), dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.¹⁶

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan jasa imbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan serta digunakan untuk pembayaran pengeluaran umum.¹⁷ Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. PBB adalah iuran yang dikenakan pada pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Bumi merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Adapun subjek dari PBB adalah orang atau badan yang secara nyata memiliki suatu hak atas bumi dan atau memperoleh atas bangunan. Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah bumi dan/bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Objek pajak yang tidak dikenakan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang berdasarkan pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut :¹⁸

- a. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan Pemerintah

¹⁵Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

¹⁶Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

¹⁷Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta : Andi Yogyakarta, 2011, hlm. 7.

¹⁸Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk mendapatkan keuntungan
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang semacam dengan itu
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat menurut asas perlakuan timbal balik
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.¹⁹

Dalam ketentuan pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa PBB merupakan salah satu bentuk pajak yang dipungut. Lebih lanjut, dalam ketentuan pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa objek PBB adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Dasar pengenaan dari PBB adalah NJOP.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat Yuridis Notmatif dengan objek penelitian adalah BPHTB atas transaksi jual beli tanah dengan menggunakan bahan hukum sekunder berupa Peraturan Perundang-undangan, buku, jurnal serta dokumen hukum yang berkaitan dengan persetujuan pemanggilan Notaris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*state approach*), kemudian dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Nilai Perolehan Objek Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak dan hak pengelolaan yang seharusnya dibayarkan oleh masyarakat untuk memperoleh kepemilikan atas tanah dan bangunan yangmana meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas rumah susun. Adapun pajak BPHTB ini ditarik jika terdapat pembelian berupa tanah maupun bangunan yang dimasukkan dalam harga jual. Pajak BPHTB merupakan pajak

¹⁹Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini adalah salah satu jenis pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah kabupaten/kota.²⁰ Secara hukum, dasar perhitungan BPHTB adalah nilai transaksi. BPHTB secara khusus dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar dari pemungutan BPHTB adalah Peraturan Daerah yang memuat ketentuan mengenai obyek pajak, subyek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lain sebagainya.

BPHTB dikenakan secara khusus pada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah baik karena jual beli, warisan, dan juga hibah wasiat dengan tarif sebesar 5%. Besarnya BPHTB ini diukur dengan menilai terlebih dahulu besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang selanjutnya dikalikan dengan tarif BPHTB. Untuk menentukan besarnya BPHTB terutang harus memperhatikan NPOPTKP dimasing- masing daerah, karena NPOPTKP ditiap daerah bisa berbeda-beda dan hal ini ditetapkan dengan peraturan daerah.²¹

Dasar BPHTB adalah nilai dari objek kena pajak yang dikenal sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dasar dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diatur dalam ketentuan pasal 87 UU No. 28 Tahun 2009. Adapun Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tersebut dalam hal yang mencakup:

- a. Jual beli adalah harga transaksi
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan dari putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan nilai pasar
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar

²⁰ Silviana Tana, dkk. 2024, "Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan", *Jurnal Batavia (Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora*, Vol. 1, No. 1, hlm. 4.

²¹ UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat, *Tulisan Hukum : Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah*, https://jabar.bpk.go.id/files/2016/09/Tulisan-Hukum-BPHTB_Final.pdf.

- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Kepastian Nilai yang Digunakan dalam Penghitungan BPHTB Berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau UU PDRD diatur bahwa dasar pengenaan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak jual beli adalah harga transaksi. Berdasarkan nilai transaksi tersebut, nilai dasar yang digunakan dalam penghitungan BPHTB bergantung pada kesepakatan para pihak dalam melakukan transaksi. Jadi kepastian kepastian nilai transaksi yang dianggap telah disetujui dan menjadi dasar penghitungan BPHTB tergantung pada kejujuran para pihak. Bisa jadi nilai transaksinya tidak sesuai dengan nilai sebenarnya, yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pajaknya lebih rendah dari yang sebenarnya.²²

Kewajiban Notaris/PPAT Dalam BPHTB

Notaris/PPAT diberikan kewenangan untuk mengerjakan akta autentik yang kaitannya dengan perubahan hak yaitu Akta Jual Beli (AJB) yaitu akta yang memperlihatkan sudah terbentuknya perubahan hak dari pembeli kepada penjual. PPAT diberikan kewenangan dalam mengerjakan akta autentik berkaitan dengan perubahan hak yaitu Akta Jual Beli (AJB) ialah akta yang memperlihatkan sudah terbentuknya perubahan hak dari pembeli ke penjual. PPAT memberikan kepastian hukum melalui kewenangannya sebagai pembuat akta otentik. PPAT mempunyai 2 (dua) pokok bahasan, yaitu: pertama, PPAT mempunyai tanggung jawab bertanggung jawab atas kepastian hukum keabsahan suatu perjanjian hukum, kedua PPAT mempunyai kewenangan atribusi ketika perlindungan menghasilkan hukum dan kepastian bagi semua pihak.²³

²² P Katonr, 2015, "Penetapan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 dan dampaknya terhadap pendaftaran tanah", Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. <http://repository.stpn.ac.id/95/1/8%20penetapan%20bea%20perolehan%20hak%20atas%20tanah%20dan%20ba%20gunan%20BPHTB%20berdasarkan%20UU%20no%2028%20th2009%20dn%20dampaknya%20thd%20pndftrn%20tanah%20di%20kab%20magelang.pdf>, diakses 03/01/2025.

²³ Darusman, Y. M., 2016, "Kedudukan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Otentik dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol.7, No.1.

Dasar transaksi tanah serta bangunan bersifat nyata serta tunai, yang mana kedua belah pihak sepakat, serta persetujuan itu dijelaskan di akta autentik yang dikerjakan oleh PPAT, dan bayarannya sudah lunas. Jika pembayaran transaksi jual tanah belum diselesaikan, AJB tidak bisa dikerjakan. Untuk itu kewajiban PPAT saat mengerjakan akta yakni pertama-tama wajib memastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu sudah dilunasi dengan menunjukkan bukti setoran BPHTB.

BPHTB merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang ditanggung oleh pembeli.²⁴ Dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kewenangan Notaris/PPAT diantaranya meliputi :

1. Menerima formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) dari Dinas
2. Menghitung nilai BPHTB terutang setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi
3. Mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir SSPD BPHTB
4. Menandatangani SSPD BPHTB
5. Menyerahkan SSPD BPHTB yang telah diisi kepada Wajib Pajak
6. Memastikan BPHTB telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB
7. Melaporkan pembuatan aktanya kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 bulan berikutnya

Problematika Dalam Penerapan BPHTB Terhadap Harga Jual Tanah

Pajak merupakan sumbangan kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang siapa yang wajib membayarnya menurut peraturan, jika tidak mendapatkan kembali prestasi yang dapat segera ditunjuk dan berguna adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berkaitan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²⁵ BPHTB ini diperoleh dari pendapatan hak atas tanah serta bangunan yang didapatkan dari badan ataupun orang, berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah serta bangunan yang hendak dicoba oleh penghadap. Hal ini sudah ada di Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yakni sudah dilunasinya BPHTB oleh

²⁴ Pemerintah Kecamatan Cigugur Kuningan, BPHTB, <https://kec-cigugur.kuningankab.go.id/bphtb/>, diakses 03/01/2025.

²⁵ Brotodihardjo, Santoso, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Edisi Keempat*, Bandung : Refika Aditama, 2003, hlm. 2.

wajib pajak. Tetapi, bila PPAT tidak melaksanakan syarat yang ada. Pastinya PPAT hendak dimintai pertanggungjawaban dari aksi pelanggaran yang sudah dilaksanakannya.²⁶

Salah satu kendala yang dapat menghambat penerapan pajak BPHTB pada saat penilaian/verifikasi untuk menentukan dasar pengenaan NPOP peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat hukum jual beli. Dalam melakukan penilaian/verifikasi Bapenda lebih menekankan penilaian NPOP dan harga pasar, yang lebih tinggi dan harga transaksi yang disepakati para pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan Hak berdasarkan Pembagian Hak Bersama.

Setelah wajib pajak menyetujui NPOP yang telah ditetapkan Bapenda dan telah selesai membayar kewajiban pajak setelah dikalikan tarif dan telah di validasi, ternyata wajib pajak mesti harus membayar kekurangan pajak karena pada saat wajib pajak melakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) bagi pihak yang melepaskan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama). Adapun NPOP yang akan ditetapkan oleh KPP didasarkan kepada harga pasar, dimana penetapan harga pasar oleh fiskus yang bersangkutan lebih tinggi dari penetapan harga pasar Bapenda. Hambatan yang muncul adalah nilai penetapan NPOP antara BPHTB dengan PPh harus sama agar PPAT sebagai pejabat yang berwenang dan Instansi yang terkait dengan Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) dapat menentukan harga transaksi yang akan dipakai. Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengadministrasikan masalah hak atas tanah dan pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berbeda namun pada dasarnya mempunyai sasaran yang sama terutama dalam pemberian pelayanan dalam masyarakat di bidang pertanahan, namun BPN tidak dapat memproses peralihan hak atas tanah dengan kondisi urusan perpajakan yang tidak sama antara BPHTB dengan PPh.

Dengan demikian, lebih kecilnya penetapan NPOP dan Bapenda, wajib pajak diharuskan untuk bisa menyesuaikan nilai penetapan NPOP dengan nilai NPOP yang ditetapkan oleh Kantor Pajak, dengan akibat hukum terjadinya kekurangan bayar pajak terhadap BPHTB. Sehingga, penilaian NPOP BPHTB yang akan dikenakan pajak akan bergantung pada penetapan NPOP PPh yang ditetapkan oleh Kantor Pajak. Bahwa kepastian hukum terhadap perhitungan dari BPHTB atas transaksi jual beli tanah bergantung pada NJOP dan harga tanah yang sebenarnya. Adapun kepastian hukum terhadap perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah yang tidak sesuai dengan NJOP dan harga tanah yang sebenarnya bergantung pada kejujuran para pihak. BPHTB merupakan

²⁶ Arwinda Dwi Prihandini, Luluk Lusiaty Cahyarini, 2023, "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum", Notarius, Vol. 16, No.3, hlm. 1295-1296.

pajak yang dikenakan untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan adalah pada nilai perolehan objek pajak yaitu harga transaksi. Nilai transaksi ini bergantung pada kesepakatan para pihak dalam melaksanakan transaksi. Guna memberikan jaminan terhadap kebenaran pada sebuah transaksi maka diperlukan adanya validasi untuk melakukan penelitian serta verifikasi secara teliti. BHTP merupakan pajak yang ditanggung oleh pembeli, sedangkan untuk penjual sendiri mempunyai tanggung jawab untuk membayar pajak lainnya, yaitu pajak penghasilan (pph).

Problematika dalam penerapan BPHTB terhadap harga jual tanah adalah bahwa penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan yang menjadi dasar yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB dan juga Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Adapun nilai transaksi merupakan nilai yang tidak lain hasil dari kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi,. Sehingga, kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah maupun tidaknya transaksi jual beli, dalam hal ini apakah benar nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar.

Permasalahan yang terjadi di masyarakat adalah upaya dari masyarakat untuk menghindari adanya pajak merupakan salah satu permasalahan yang saat ini umum terjadi, yaitu jika harga pasar atau nilai transaksi mempunyai nilai yang tinggi jika dibandingkan dengan NJOP. Jika NJOP lebih rendah dari NJOP, masyarakat akan berusaha untuk menghindarinya. Dengan demikian, apabila terjadi hal tersebut dasar pengenaan dari BPHTB bukan NPOP, tetapi NJOP.

Perhitungan BPHTB tersebut benar-benar sesuai dengan fakta yang telah disepakati atau disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi.²⁷ Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar penghitungan BPHTB inilah yang seringkali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang disampaikan oleh wajib pajak dianggap tidak akurat oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi untuk meminta perubahan nilai transaksi dan kemudian akan disesuaikan dengan penilaian petugas pajak. Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya masyarakat ingin membayar pajak yang rendah, sehingga nilai yang tercantum dalam akta dan

²⁷ R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, 2016, "Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan", Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 23, No.1, hlm. 143-144.

dijadikan dasar penghitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya yang telah disepakati oleh para pihak.

Begitu pula petugas pajak yang menginginkan pajak dibayarkan secara maksimal. Penggunaan nilai transaksi menurut harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi sebenarnya tidak mudah, dalam melakukan penelitian kebenarannya. nilai transaksi yang digunakan Wajib Pajak untuk menghitung BPHTB, petugas pelayanan harus mencari data dan informasi atau informasi dari berbagai pihak, yang sebenarnya tidak mudah untuk mendapatkan nilai pasti dan menjamin kebenarannya. Bahkan, ada kemungkinan nilai transaksi yang ditetapkan petugas pajak tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya. Hal ini menjadi permasalahan karena belum adanya kepastian nilai transaksi. Pada dasarnya nilai transaksi dalam suatu jual beli ditentukan oleh para pihak sendiri berdasarkan suatu perjanjian, dan tidak ada pihak yang dapat menentukan, apalagi memaksa, untuk menggunakan suatu nilai tertentu. Apabila terdapat paksaan dan/atau tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan fakta yang disepakati para pihak, maka transaksi tersebut dapat menjadi tidak sah dan batal.²⁸

Pajak atas jual beli tanah pada dasarnya ada dua, yaitu pajak penjual atau pajak penghasilan akibat penjualan (PPh) bagi penjual, dan pajak pembeli atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada umumnya masyarakat belum mengetahui tentang perlunya membayar pajak balik nama baik BPHTB bagi pembeli maupun PPh bagi penjual, bahkan ada sebagian pihak yang melakukan transaksi jual beli hingga proses registrasi selesai dan menjadi atas nama pihak yang tidak bertanggung jawab. pembeli, para pihak tidak mengetahui bahwa penjual dan pembeli mempunyai kewajiban pembayaran. pajaknya, padahal sebenarnya pajak tersebut telah dibayar oleh Notaris atau pegawai PPAT, karena umumnya seluruh pengurusannya diserahkan kepada Notaris PPAT. Hal ini sebenarnya memerlukan kesadaran dan pemberian pemahaman kepada masyarakat mengenai kewajiban membayar pajak baik bagi penjual maupun pembeli. Ketidaktahuan masyarakat mengenai kewajiban membayar pajak, termasuk nilai dasar yang digunakan untuk menghitung pajak termasuk BPHTB dan tarifnya. Pada umumnya, meskipun sebagian masyarakat mengetahui adanya kewajiban membayar pajak, namun mereka mengetahui bahwa nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB adalah

²⁸ Made Wahyu Arthadana, 2021, "Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Jurnal Komunikasi Hukum" Vol. 7, No. 2, hlm 1001.

Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Terutang Pajak (NJOP PBB dalam SPPT). PBB) pada tahun yang bersangkutan.

Dalam jual beli tanah dan bangunan tidak jumah untuk menjamin kepastian bahwa nilai transaksi yang sebenarnya. Tentu tidak mudah untuk menjamin kepastian nilai transaksi yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB merupakan nilai transaksi sebenarnya atau bukan. Penurunan harga merupakan hal yang wajar mengingat umumnya para pihak menginginkan pembayaran pajak yang lebih rendah. Dalam hal ini diperlukan validasi untuk melakukan penelitian dan verifikasi secara cermat mengenai kebenaran nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB.

Berdasarkan ketentuan undang-undang, dasar penghitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Persoalannya, ketika di hadapan PPAT para pihak bisa saja mengakui nilai transaksinya tidak sesuai kenyataan, dalam artian lebih rendah dari sebenarnya, dengan maksud untuk mengurangi pajak atau BPHTB. Jika hal tersebut terjadi, maka pada saat dilakukan validasi ini ada kemungkinan nilai transaksi harus diubah dan disesuaikan dan otomatis terjadi kurang bayar, karena nilai yang digunakan untuk menghitung BPHTB oleh Wajib Pajak tidak sesuai menurut penilaian petugas yang berwenang memeriksanya. Pembayaran pajak jual beli tanah BPHTB dapat menimbulkan kendala dan hambatan pada proses selanjutnya pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan, karena harus menunggu proses validasi selesai dan membayar kekurangannya jika ada kurang bayar. Adanya kendala dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang pada umumnya menginginkan proses yang cepat dan mudah. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang menjadi harapan kami, agar pengurusan sertifikat setelah persyaratan dilengkapi dapat diselesaikan dalam waktu yang wajar. Pelayanan profesional dari petugas pendaftaran tanah serta transparansi prosedur kerja dan biaya yang diperlukan menjadi syarat keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sehubungan dengan berlakunya SSPD tersebut, maka pada mulanya pengalihan pengelolaan pajak pusat oleh Kantor Pajak ke pajak daerah oleh pemerintah daerah melalui pejabat yang berwenang pada mulanya merupakan syarat wajib dalam pengurusan izin jual beli pada kantor pertanahan, selain dari itu, validasi pajak penjualan (PPh) oleh Kantor Pajak. Karena adanya kendala pada saat pendaftaran tempat penampungan di kantor pertanahan, hal ini menimbulkan keluhan dari masyarakat yang sedang melakukan penataan konservasi tanah. Pasalnya, syarat pendaftaran memerlukan validasi SSPD yang terkadang memerlukan waktu tunggu yang lama, selain harus melakukan perubahan nilai transaksi dan besaran pembayaran

BPHTB ketika nilai yang dikeluarkan Wajib Pajak tidak sesuai dengan perhitungan dinas yang berwenang.

Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait BPHTB kemudian menerbitkan Surat Edaran Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor : 05 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang ditujukan kepada kepala-kepala kantor pertanahan seluruh Indonesia, yang intinya memerintahkan kantor pertanahan agar menerima pendaftaran peralihan tanah tanpa menunggu validasi bukti pembayaran BPHTB. Dalam penerapan kewajiban validasi pembayaran BPHTB pasca Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berbeda-beda antara wilayah Kabupaten dan Kota yang satu dan lainnya. Bagi kantor pertanahan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah ada yang tidak mensyaratkan validasi, sementara ada yang mengambil jalan tengah tidak mensyaratkan tetapi pada saat mengambil Sertifikat dipersyaratkan adanya bukti pembayaran BPHTB (SSPD) yang sudah divalidasi, juga ada yang tidak mensyaratkan tetapi ada instansi lain dalam proses lain yaitu pada saat validasi pembayaran pajak penjual (PPh) di KPP Pratama yang mensyaratkan validasi BPHTB. Dengan ketidak seragaman dalam pelayanan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan persyaratan validasi BPHTB ini tentunya juga dapat menimbulkan ketidakadilan dan tidak adanya kepastian hukum. Untuk itu pada waktu ke depan diharapkan ada perbaikan dan pembenahan melalui kerjasama dan koordinasi yang baik antar instansi dan pihak-pihak yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah dan pembayaran BPHTB, baik Kantor Pertanahan, Dinas pengelola BPHTB, dan PPAT-Notaris.

Mengenai nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB, pada umumnya masyarakat mengetahui bahwa penghitungan BPHTB dihitung dari nilai NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Selain itu, masyarakat menginginkan kepastian nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB, sehingga memudahkan dan pasti bagi wajib pajak dalam menghitung besaran BPHTB yang harus dibayarkan sejak awal. Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar penghitungan BPHTB menimbulkan ketidakpastian, baik nilai transaksi yang dapat berubah, perhitungannya maupun besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak, setelah hasil validasi dilakukan oleh dinas pengelola BPHTB, di selain harus melakukan validasi melalui proses yang memakan waktu dan mengakibatkan terhambatnya proses tersebut. pendaftaran peralihan hak atas tanah. Supaya ada kepastian pembayaran BPHTB, perlu ditentukan nilai

pasti sebagai dasar penghitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan. Bangunan (SPPT PBB), atau nilainya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pada pembahasan yang telah dipaparkan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai kepastian hukum terhadap ketentuan perhitungan BPHTB atas transaksi jual beli tanah terhadap ketidaksesuaian antara NJOP dalam Akta Jual Beli Tanah dengan harga tanah yang sebenarnya adalah bahwa penghitungan BPHTB dihitung dari nilai NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait BPHTB kemudian menerbitkan Surat Edaran Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor : 05 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang ditujukan kepada kepala-kepala kantor pertanahan seluruh Indonesia, yang intinya memerintahkan kantor pertanahan agar menerima pendaftaran peralihan tanah tanpa menunggu validasi bukti pembayaran BPHTB. Dalam penerapan kewajiban validasi pembayaran BPHTB pasca Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berbeda-beda antara wilayah Kabupaten dan Kota yang satu dan lainnya. Supaya ada kepastian pembayaran BPHTB, perlu ditentukan nilai pasti sebagai dasar penghitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan. Bangunan (SPPT PBB), atau nilainya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

6. DAFTAR REFERENSI

Buku

Brotodihardjo, Santoso, (2003), *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Edisi Keempat*, Bandung : Refika Aditama.

Mardiasmo, (2011), *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta : Andi Yogyakarta.

Jurnal

Shavira Bonita Prasetyo, “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”, IJBL :

Indonesian of Journal Business Law, Vol.1, No.1, 2021.

- Shatria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, dan Margaretha Saragih, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Hukum Responsif*, Vol.7, No.7, (2019).
- Ronal Ravianto & Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan SelfAssessment System”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, (2017).
- Abdul Haris Naim, Moh. Abdul Latif, “Pembayaran BPHTB Terhadap Jual Beli Tanah Perspektif Maqashid Syariah di Kabupaten Sorong”, *Yudisia : Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, Vol.14, No.2, (2023).
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, http://bpkad.magelangkota.go.id/?page_id=109, Akses 27/07/2024.
- Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, (2018), “Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah”, *AdBispreneur : Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 3, (2018).
- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.22, No.3, (2015).
- DejanGemelar Raja Guk-Guk, “Efektifitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidakesesuaian Nilai Objek Pajak Dalam Akta Jual Beli Dengan Harga Sebenarnya (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)”, *Tesis : Magister Hukum Universitas Medan Area*, (2021).
- Priyo Katon Prasetyo, “Interaksi Kepentingan Dalam Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah”, *Bhumi*, Vol. 1, No.1, (2015).
- Silviana Tana, dkk. (2024), “Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan”, *Jurnal Batavia (Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora)*, Vol. 1, No. 1.
- UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat, *Tulisan Hukum : Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah*, https://jabar.bpk.go.id/files/2016/09/Tulisan-Hukum-BPHTB_Final.pdf.
- Arwinda Dwi Prihandini, Luluk Lusiati Cahyarini, (2023), “Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum”, *Notarius*, Vol. 16, No.3.
- Made Wahyu Arthadana, (2021), “Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat *Jurnal Komunikasi Hukum*” Vol. 7, No. 2.
- P Katonr, (2015), “Penetapan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 dan dampaknya terhadap pendaftaran tanah”, *Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*.
<http://repository.stpn.ac.id/95/1/8%20penetapan%20bea%20perolehan%20hak%20atas%20tanah%20dan%20bagunan%20BPHTB%20berdasarkan%20UU%20no%2028%20th2009%20dn%20dampaknya%20thd%20pndftrn%20tanah%20di%20kab%20magelang.pdf>, diakses 03/01/2025.

- Pemerintah Kecamatan Cigugur Kuningan, BPHTB, <https://kec-cigugur.kuningankab.go.id/bphtb/>, diakses 03/01/2025.
- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, (2016), “Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 23, No.1.
- Darusman, Y. M., (2016), “Kedudukan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Otentik dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol.7, No.1.
- Tana, Silviana dkk. (2024), “Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan”, *Jurnal Batavia (Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora)*, Vol. 1, No. 1.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD)
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang telah dilakukan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 /SE/IV/2003 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Hak atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Internet

- BPHTB, <https://kec-cigugur.kuningankab.go.id/bphtb/>, diakses 29/07/2024.
- UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat, Tulisan Hukum : Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah, https://jabar.bpk.go.id/files/2016/09/Tulisan-Hukum-BPHTB_Final.pdf.