

PENENTUAN NILAI TANAH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH (BPKPAD) DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Muhammad Ridho Anugrah¹, Yulia Qamariyanti²

ridhoanugrah@gmail.com¹

Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya ketidak sesuaian antara harga tanah yang sudah disepakati oleh Penjual dan Pembeli dan Nilai tanah yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD). Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menetapkan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah. Adapun metode penelitian yang digunakan jenis penelitian hukum normatif, tipe penelitian doktrinal yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu dengan sifat penelitian peskriftif analitis, serta pendekatan penelitian yang digunakan yaitu Statue Approach dan Conceptual Approach. Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menentukan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah Dalam Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Banjarmasin adalah dilaksanakan dengan sistem selfassessment adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini BPKPAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli. Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak menyebabkan menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah, menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Untuk mengatasinya maka, BPKPAD diharapkan untuk adanya standarisasi dalam proses penetapan NJOP dan BPHTB agar lebih konsisten dan transparan.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, Nilai Tanah.

ABSTRACT

This research was motivated by a discrepancy between the land price agreed upon by the Seller and Buyer and the land value determined by the Regional Financial, Revenue and Asset Management Agency (BPKPAD). This research aims to analyze the criteria of the Regional Financial, Revenue and Asset Management Agency (BPKPAD) in determining the value of fees for the acquisition of land and building rights and the sales value of tax objects on a land object. The research methods used are normative legal research, doctrinal research which provides systematic exposure to regulations governing certain legal categories with the nature of analytical descriptive research, and the research approaches used are Statue Approach and Conceptual Approach. Criteria for the Regional Financial, Revenue and Asset Management Agency (BPKPAD) in determining the value of fees for the acquisition of land and building rights and the sale value of tax objects on a land object in the implementation of collection of fees for the acquisition of rights to land and buildings in the process of buying and selling land and buildings in the city Banjarmasin is carried out using a self-assessment system to determine the amount of BPHTB that must be paid. BPKPAD is considered to have intervened in determining the value of the sale and purchase transaction in the Deed of Sale and Purchase. So, the solution is to update and validate the data regularly to ensure that the determined Tax Object Sales Value (NJOP) reflects actual market conditions. The results of

this thesis research show that the certainty of value used in calculating the Fee for Acquisition of Land and Building Rights and the Sales Value of Tax Objects causes weak legal certainty regarding sale and purchase deeds. This weak legal certainty is caused by the verification and validation process which can sometimes annul the transaction price in the sale and purchase deed which has already been agreed upon by the seller and buyer. To overcome this, BPKPAD is expected to standardize the process of determining NJOP and BPHTB so that it is more consistent and transparent.

Keywords: Fees For Acquisition Of Land And Building Rights, Sales Value Of Tax Objects, Land Value.

PENDAHULUAN

Pengalihan hak merupakan objek yang diperhitungkan dalam menetapkan kewajiban pajak, dimana penetapan itu dilaksanakan oleh otoritas, yakni negara. Dalam teori pemungutan pajak, dikenal teori pemungutan pajak yang bersifat mutlak. Sifat ‘mutlak’ dalam hal ini didasarkan pada teori Organische Staatsleer, oleh Johan Rudolph Thorbecke. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan baru dapat dibuktikan apabila dibuat oleh PPAT sebagaimana tugas pokoknya adalah 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.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkn maupun pihak yang menerima peralihan hak. Ada dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain kondisi dari bangunan. Sedangkan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat – pusat perbelanjaan, terminal, pemerintahan, permukiman dan lain-lain.³

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 UU No. 12 Tahun 1985, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak

Nomor: KEP.115/PJ/2002. Dasar pengenaan pajak atas bumi dan/bangunan tersebut adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dengan adanya era otonomi daerah dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Proses peralihan hak atas tanah dan atau bangunan hanya dapat dilakukan apabila wajib pajak telah menyerahkan bukti setor pembayaran pajak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Kota Banjarmasin sebagai salah satu kota di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, merupakan salah satu Kota yang terletak di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan. Kegiatan perekonomian di Kota Banjarmasin dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Meningkatnya perekonomian di Kota Banjarmasin mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut.

Pemerintah Kota Banjarmasin dalam melaksanakan wewenang pemungutan BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 28 Tahun 2014 banyak mengalami kendala dan hambatan di lapangan. Berbagai kendala dan hambatan yang ditemukan di lapangan antara lain berupa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan di bawah tangan, harga transaksi yang tidak diketahui secara pasti, kurangnya sumber daya manusia yang menguasai aturan teknis BPHTB serta tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak yang masih rendah. Selain itu adanya kewajiban verifikasi dan validasi atas pembayaran BPHTB oleh wajib pajak menjadi masalah tersendiri bagi wajib pajak maupun Notaris PPAT. Proses verifikasi dan validasi BPHTB untuk menentukan nilai transaksi suatu perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan atau bangunan oleh pemerintah Kota Banjarmasin pada dasarnya sah menurut undang-undang, akan tetapi menyalahi esensi dari suatu perjanjian jual beli. Perbuatan hukum jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak. Adanya verifikasi dan validasi mengenai nilai jual objek pajak BPHTB seolah-olah membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak dalam menentukan nilai jual tanah akan tetapi karena paksaan dari pemerintahan daerah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini dilakukan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan serta menerapkan suatu kebenaran yang ada dalam pengetahuan dan yang ada dalam teori dan praktik pelaksanaan dengan menggunakan metode tertentu. Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan. Tipe Penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi dan dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Penelitian ini menggunakan 3 pendekatan, yaitu: Perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (*case approach*). Sifat penelitian peskriftif analitis, serta pendekatan penelitian yang digunakan yaitu *Statue Approach* dan *Conceptual Approach*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak?

Dalam pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik sejak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun

2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya BPHTB yang harus mereka bayarkan.

Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli.

Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/ validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya orang berkeinginan agar membayar pajaknya ringan, sehingga nilai yang dicantumkan dalam akta dan yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang telah disetujui oleh pihak-pihak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan bagi pihak baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berasal dari beberapa sebab, antara lain karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan lain-lain. Jual-beli sebagai salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya sebagai perbuatan pengalihan hak kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli.

Dengan memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka pihak yang memperoleh hak tersebut dikenakan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, baik diperoleh karena jual beli, hibah, hibah wasiat atau warisan, tukar menukar atau perolehan lainnya yang menjadi obyek BPHTB sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Menurut Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau UU PDRD, objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Hal tersebut sama seperti yang dijelaskan pada Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau UU BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi antara lain, karena pemindahan hak berupa Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atau Penggabungan Perusahaan. Berlakunya UU PDRD, maka pengelolaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dalam lingkungan Kementerian Keuangan, beralih menjadi pajak daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota melalui dinas pendapatan.

Sistem pemungutan pajak secara umum di Indonesia, menganut sistem self assessment yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi

perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat wajib pajak. Dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak, sekaligus efektifitas dalam membayar pajak BPHTB dilakukan proses validasi oleh kantor pelayanan pajak daerah, yang semula juga dilakukan oleh kantor pelayanan pajak pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Dalam proses validasi inilah petugas akan meneliti beberapa hal di antaranya tentang kesesuaian obyek pajak dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) atas tanah dan bangunan yang bersangkutan, kesesuaian antara subyek pajaknya, kesesuaian nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. Dengan demikian dalam sistem pemungutan BPHTB tidak sepenuhnya menganut sistem self assessment, dalam hal ini sekalipun wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, ada kemungkinan campur tangan petugas pajak dalam menentukan nilai kewajaran.

Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dengan sistem self assessment ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diam dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem self assessment ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut. Kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Sistem self assesment yang diberlakukan pada BPHTB tidaklah mudah dan mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.

Pelaksanaan peraturan penmdang-undangan mengenai perpajakan yang berkaitan dengan jual beli atas tanah dan bangunan, rnebawa perubahan mendasar pada pelaksanaan tugas seorang PPAT. Waktu jatuh tempo pembayaran PPh dan BPHTB harus telah dibayar pada saat akta pengalihan atas tanah dan bangunan ditandatangani dihadapan PPAT. Dalam proses validasi tersebut apabila ada keraguan dari petugas pajak terhadap nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB, ada kemungkinan dilakukan penelitian secara cermat, bila diperlukan diadakan peninjauan lokasi oleh petugas lapangan dengan mencari informasi nilai umum secara wajar dengan memperbandingkan NJOP atas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Sehingga berdasarkan hasil validasi ada kemungkinan nilai yang diajukan sebagai dasar pengenaan BPHTB dilakukan perubahan sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya secara wajar.

Adapun tarif pengenaan BPHTB bagi pembeli atau yang memperoleh hak terhadap semua transaksi peralihan tanah adalah sebesar 5%. Dengan perhitungan: Nilai Perolehan dikurangi Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) untuk wilayah Kota Banjarmasin sebesar Rp. 60.000.000,- kali tarif 5%. Sebagai contoh sebuah transaksi dengan nilai perolehan sebesar Rp. 200.000.000,-. BPHTB yang harus dibayar adalah = Rp. 200.000.000,- - Rp. 60.000.000,- = Rp. 140.000.000,- x 5% = Rp 7.000.000,-. Di samping itu, bagi penjual atau pihak yang mengalihkan dikenakan Pajak Penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan dengan tarif sebesar 5%, sehingga dengan nilai perolehan Rp. 200.000.000,- maka penjual akan dikenakan PPh sebesar = 200.000.000,- x 5% = Rp. 10.000.000,-.

Pada umumnya masyarakat tidak mengetahui adanya kewajiban membayar pajak peralihan baik BPHTB bagi pembeli maupun PPh bagi penjual, bahkan ada sebagian pihak

yang melakukan transaksi jual beli sampai dengan selesainya proses pendaftaran hingga menjadi atas nama pembeli, pihak-pihak tidak mengetahui kalau penjual dan pembeli ada kewajiban pembayaran pajak tersebut, sekalipun pajak dimaksud sebenarnya telah dibayar oleh PPAT Notaris atau stafnya, karena umumnya segala urusan diserahkan kepada PPAT Notaris. Ketidaktahuan masyarakat tentang kewajiban pembayaran pajak tersebut, termasuk nilai dasar yang digunakan untuk menghitung pajak termasuk BPHTB maupun tarifnya. Pada umumnya walaupun sebagian masyarakat mengetahui adanya kewajiban pembayaran pajak tersebut, tetapi mereka tahunya nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (NJOP PBB dalam SPPT PBB) tahun yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau UU PDRD, diatur bahwa, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi. Dengan dasar nilai transaksi ini, maka nilai dasar yang digunakan dalam perhitungan BPHTB tergantung dari kesepakatan para pihak dalam melakukan transaksi Sehingga kepastian kebenaran nilai transaksi yang dianggap telah disetujui dan menjadi dasar perhitungan BPHTB tergantung dari kejujuran para pihak.

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.

Berdasarkan fakta yang pernah penulis lakukan dilapangan, pernah terjadi adanya perbedaan angka pada nilai NJOP dari nilai transaksi antar kedua pihak, yang menjadikan pajak terhutang lebih besar daripada nilai yang disepakati antara penjual dan pembeli (dalam hal jual beli). Perbedaan nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam akta, dengan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB menurut penilaian dinas. Dalam hal inilah terjadi ketidakpastian nilai transaksi mana yang benar, sedangkan kalau terjadi ketidaksesuaian nilai transaksi yang sebenarnya, maka kalau terjadi sengketa dapat mengakibatkan aktanya menjadi batal. Dari hasil validasi memang ada kemungkinan benar-benar terdapat kekurangan bayar, tetapi ada kemungkinan dari kurang bayar tersebut wajib pajak harus membayar lebih dari yang seharusnya. Sehingga ada kemungkinan dapat merugikan wajib pajak, karena harus membayar pajak lebih besar dari yang sebenarnya.

Secara umum nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP PBB. NJOP PBB ini tercantum

dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang dikeluarkan oleh dinas dan disampaikan kepada wajib pajak PBB setiap tahun pada pajak tahun berjalan. NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB ini memuat nilai jual tanah dan bangunan yang secara periodik ditinjau dengan memperhatikan dan menyesuaikan perkembangan nilai tanah dan bangunan pada wilayah letak tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan kasus yang dialami penulis sebelumnya Ketika melakukan pengurusan BPHTB/PPH Bersama Notaris/PPAT, pada umumnya, mereka juga mengeluhkan adanya ketidakpastian besarnya nilai BPHTB yang harus dibayar, sehubungan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar menghitung BPHTB antara yang disepakati oleh pihak-pihak dengan dinas sering terjadi perbedaan, dan tidak jarang harus diadakan perubahan nilai transaksi sesuai penilaian dinas dan harus menambah BPHTB yang harus dibayar. Maka yang menjadi persoalan ialah ketika akta jual beli sudah resmi ditandatangani dengan nilai transaksi sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, di waktu kemudian pada saat diajukan validasi terdapat perbedaan nilai transaksi menurut perhitungan dinas dan harus diadakan perubahan. Dalam hal ini mana nilai transaksi yang sebenarnya, apakah nilai yang telah disepakati pihak-pihak dan dimuat di dalam akta yang sudah ditandatangani, atau nilai yang harus diikuti menurut perhitungan dinas. Sedangkan penggunaan nilai dalam akta yang tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya ada konsekuensi yuridis, sehingga apabila terjadi sengketa dapat menjadi batal. Sedangkan keterangan dan pendapat yang diperoleh dari narasumber dari dinas pendapatan Kabupaten/Kota yang berwenang mengelola BPHTB menghendaki bahwa nilai yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tetap menggunakan dasar nilai transaksi, dengan pertimbangan bahwa nilai tanah selalu mengalami perkembangan terutama kenaikan, sehingga tidak dapat ditentukan secara tetap. Oleh karena itu juga menghendaki tetap adanya kewajiban validasi pada setiap pembayaran BPHTB untuk meneliti kesesuaian obyek pajak dan nilai transaksi yang sebenarnya.

Berdasarkan uraian dari data dan keterangan yang diperoleh dari penelitian tersebut, terdapat permasalahan terutama yang berhubungan dengan penggunaan nilai transaksi dalam perhitungan BPHTB, yang berakibat ketidakpastian nilai transaksi mana yang digunakan manakala terjadi perbedaan antara kesepakatan para pihak dengan penafsiran dinas pengelola, demikian pula menyangkut berapa BPHTB yang harus di bayar dengan adanya kemungkinan terjadi kurang bayar menurut penilaian dinas pengelola, termasuk berakibat menghambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah lebih lanjut. Dalam hal ini, untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak karena jual beli berkaitan dengan pembayaran BPHTB, biasanya PPAT memberikan olusi dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara penjual dan pembeli. Akta perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak penjual dan pembeli, baik itu kepastian hukum tanggal terjadinya pembayaran atau transaksi dan kepastian harga jual beli.

KESIMPULAN

Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menentukan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah Dalam Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Banjarmasin adalah dilaksanakan dengan sistem self assesment yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari

BPKPAD Kota Banjarmasin. Proses verifikasi terhadap penerimaan BRHTB oleh BPKPAD ini seringkali menimbulkan masalah bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, karena dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini BPKPAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli. Kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak menyangkut juga didalam Kegiatan verifikasi dan validasi oleh BPKPAD Kota Banjarmasin menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Hal ini disebabkan adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah, menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

Saran

Bagi BPKPAD, agar melakukan pemutakhiran dan validasi data secara berkala untuk memastikan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan mencerminkan kondisi pasar yang aktual dan juga BPKAP diharapkan untuk memanfaatkan teknologi informasi dalam proses penilaian dan pemungutan pajak dapat meningkatkan efisiensi dan akurasi. Sistem berbasis data dapat membantu BPKPAD dalam menganalisis tren harga tanah dan bangunan secara real-time. Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin disarankan adanya standarisasi dalam proses penetapan NJOP dan BPHTB agar lebih konsisten dan transparan dengan tujuan mengembangkan pedoman yang jelas mengenai metode penilaian yang harus diikuti oleh BPKPAD dan instansi terkait. Adapun terkait koordinasi antar instansi Penting untuk meningkatkan koordinasi antara BPKPAD, Kantor Pertanahan, dan instansi lainnya yang terlibat dalam penetapan nilai.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-Undangan

- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP533/PJ/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)
- Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Daerah (Perda) Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- Peraturan Daerah (Perda) Kota Banjarmasin Nomor 28 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Walikota Banjarmasin Nomor 11 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banjarmasin Nomor 38 Tahun 2010
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD);
Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; Peraturan Pemerintah
Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar dan Ketentuan- Ketentuan Pokok
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Literatur

- Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan untuk Menuju Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal: Administrative Law & Governance Journal*
- Bonus Aprianto Hernanda. 2014. Tesis Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Surabaya. "Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak Dan Nilai Perolehan Objek Pajak."
- BPFE.
- Darwin, 2009, Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Jakarta: Mitra Wacana Media Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. Yogyakarta.
- Eckert, Joseph, K, Glaudemans, Robert, J. Almy Richard, R. 1990. Property Appraisal and Assesemnet, IAAO, Chicago.
- Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer. Yogyakarta: Genta Publishing
- Herman Bakir. 2005. Kastil Teori Hukum. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia.
- Holthoon, F.L., (1986). De Genese van Thorbeckes organische staatsleer. *BMGN – Low Countries Historical Review*. 101 (2).
- Hyronimus Rhiti. 2011. Filsafat Hukum (dari klasik sampai postmodernisme).
- Jhonny Ibrahim, 2006, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang, Bayumedia Publishing
- Joseph, K, Glaudemans, Robert, J. Almy Richard, R. 1990. Property Appraisal and Assesemnet, IAAO, Chicago
- Marzuki. (2005). Metodologi Riset. Yogyakarta: Ekonisia
- Norbertus Jegalus. 2011. Hukum Kata Kerja Diskursus Filsafat tentang Hukum Progresif. Jakarta: Penerbit Obor.
- Novita, A., Subiyanto, S. & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi UNDIP*, 4(1)
- Nuriani, L., Suryadi, S., & Budiyanti, E. R. (2023). Tinjauan Hukum Perjanjian Penitipan Barang yang Dilakukan melalui Anak Buah Kapal: Studi Kasus di Pelabuhan Punggur Kota Batam. *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*
- Otto Von Bismarck dalam buku "Soziale Sicherheit" tahun 1880, mengemukakan prinsip dasar teori welfare state, yaitu bahwa negara atau pemerintah bertanggungjawab penuh untuk menyediakan semua kebutuhan rakyatnya dan tidak dapat dilimpahkan kepada siapapun. Dalam Tjip Ismail, "Pengaturan Pajak Daerah Di Indonesia" (Jakarta: Yellow Mediatama, 2005).
- Pebrianto, R. (2022). Reformulasi Sanksi Pidana bagi Pelaku Eutanasia dalam Hukum Pidana Indonesia. *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*.
- Peter M. Marzuki. 2016. Penelitian Hukum: Edisi Revisi. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Prof. Dr. I Dewa Gede Atmaja, S.H., M.S., Dr. I Nyoman Putu Budiarta, S.H., M.S., 2008, "Teori-Teori Hukum", Setara Press, Malang.
- R. Mujiyanto. 2016. Tesis Program Magister Hukum Pascasarjana Universitas Janabadra, Yogyakarta.
- Rochmat Soemitro, "Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan 1944", (Jakarta: Eresco, 1977)
- Santoso Brotodihardjo, "Pengantar Ilmu Hukum Pajak", (Jakarta: Eresco, 1966),
- Shenkel, W. M, 1988, Modern Real Estate Appraisal. Mc Graw Hill

- Siagian, F. S. (2023). Pertanggungjawaban Pidana Penanam Ganja Berdasarkan Undang-Undang tentang Narkotika. *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*
- Soemarjono, M.S. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Sri Andriani. Appraisal Level Tingkat Penetapan Njop Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *Jurnal: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang*
- Teguh Prasetyo dan Arie Purnomosidi. 2014. *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*. Bandung: Nusa Media.
- Tohari, A 2014, 'Pengadaan Tanah Untuk Siapa, Peniadaan Tanah Dari Siapa: Pengadaan Tanah, Alokasi Tanah, Dan Konflik Agraria', *Bhumi, Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, No. 40 Tahun 13
- Wiryanawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta: Salemba Empat, 2004
Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.