

Table Of Content

Journal Cover	2
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC

PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Panggah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Legal Consequences of the Examination Results of the Tax Object Value Based on Fair Market Price in Land Sale Transactions

Akibat Hukum dari Hasil Pemeriksaan Nilai Objek Pajak Pada Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Wajar

Reni Anggraini, nduts.anggraini@gmail.com, (1)

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

⁽¹⁾ Corresponding author

Abstract

Acquisition of land and building rights raises rights and obligations for holders and recipients of rights, namely paying customary taxes on land rights. The implementation of the payment of Customs Tax on the Right to Land and Building must be accompanied by the results of the examination of the value of the tax object on the Acquisition Duty of the Right to Land and Building which has been determined by the Regional Tax Service Agency based on Fair Value. The purpose of this thesis is to find out the legal consequences of the examination of the tax object value at the acquisition cost of land and building rights based on fair value. The method used in this thesis uses the normative research method of the statute approach. The benefits of the research as a material for research on the contribution of thought so that the wider community can find out about the legal consequences of the research results of the value of tax object acquisition on the acquisition of land and building rights based on fair value.

Published date: 2018-02-28 00:00:00

Pendahuluan

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat menimbulkan hak dan kewajiban [1], baik pihak pemegang hak maupun pihak yang menerima perolehan hak. Pemegang hak mempunyai hak untuk mendapatkan keuntungan dari objek pajak yang telah dialihkan tersebut dan kewajibannya membayar pajak atas pengalihan hak atas tanah tersebut yaitu pajak penghasilan (Pph) [2]. Sedangkan hak dan kewajiban pihak penerima hak adalah membayar pajak BPHTB.

BPHTB merupakan penerimaan Daerah yang salah satunya sangatlah penting untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan Nasional, karena adanya pemungutan BPHTB oleh daerah, maka orang pribadi atau badan usaha mendapatkan nilai ekonomis dan manfaat dari tanah tersebut[3].

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo ditentukan berdasarkan Nilai Pasar Wajar, melalui pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak. Dalam prakteknya masyarakat banyak yang mengeluh ketika memperoleh hasil pemeriksaan atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo, karena Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo dalam menentukan pemungutan pajak BPHTB tidak menggunakan Nilai transaksi atas perolehan haknya, tetapi menggunakan nilai pasar wajar. Akibat adanya perbedaan nilai yang dipakai dasar untuk melakukan penilaian objek pajak maka mendorong peneliti mengambil judul Akibat Hukum Hasil Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek pajak pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Nilai Pasar Wajar.

Metode Penelitian

Jenis dari penelitian ini menggunakan pendekatan masalah normatif, pendekatan masalah normatif merupakan pendekatan *statute approach*.

Sumber hukum primer dari penelitian ini dari perundang-undangan terkait isu hukum yang berlaku, dalam penelitian ini sumber hukum yang dipakai adalah :

1. Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah
2. Peraturan Daerah (PERDA) nomor 5 tahun 2010 tentang bea perolehan hak
3. Peraturan Bupati (PERBUP) nomor 42 tahun 2015 tentang pemeriksaan nilai perolehan objek pajak pada bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
4. Peraturan Bupati (PERBUP) nomor 21 tahun 2017 tentang tata cara pemeriksaan nilai perolehan hak atas tanah.

Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan deskripsi analitik yang meliputi kegiatan memaparkan dan menafsirkan analisis hukum normatif cenderung bersifat deduktif beranjak dari kajian atas kebenaran umum dalam konstitusi perundang-undangan sebagai kerangka untuk menilai problematika hukum yang bersifat spesifik (khusus) sebagai *sampelnya* dalam penulisan skripsi mengambil Kabupaten Sidoarjo.

1. Dasar pemungutan BPHTB menurut Undang-undang

Pemungutan BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah NPOP. NPOP untuk perolehan hak sebagai berikut:

Peralihan Hak	Dasar Pengenaan Nilai Pajak
Jual beli	Nilai transaksi
Tukar menukar	Nilai pasar
Hibah	Nilai pasar
Hibah wasiat	Nilai pasar
Waris	Nilai pasar
Pemasukan dalam perseroan	Nilai pasar
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak	Nilai pasar
Peralihan hak karena putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	Nilai pasar
Pemberihan hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai pasar
Pemberihan hak baru atas tanah di luar pelepasan hak	Nilai pasar
Penggabungan usaha	Nilai pasar

Peleburan usaha	Nilai pasar
Pemekaran usaha	Nilai pasar
Hadiah	Nilai pasar
Penunjukan pembeli dalam lelang	Nilai transaksi yang tercantum pada risalah lelang.

Table 1.

Rumus perhitungan pajak BPHTB :

$$\text{BPHTB} = (\text{Nilai transaksi/nilai pasar} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

Apabila nilai transaksi/nilai pasar lebih rendah dari nilai NJOP SPPT PBB tahun terakhir saat terjadinya pengalihan hak, maka pemungutan pajak BPHTB berdasarkan NJOP PBB. Jika nilai transaksi/nilai pasar lebih tinggi dari nilai NJOP maka yang digunakan adalah Nilai transaksi/nilai pasar[4].

Nilai transaksi [5] merupakan nilai/harga yang di sepakati oleh kedua belah pihak, Nilai pasar[6] merupakan nilai/harga yang terjadi di sekitar objek pajak, NPOPTKP merupakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak[7]

Subjek [8] pajak BPHTB yaitu orang pribadi/ badan usaha sedangkan untuk objek [9] pajak BPHTB perolehan hak yaitu :

1. Pembeli dalam transaksi jual beli
2. Kedua pihak dalam transaksi tukar menukar
3. Penerima hibah dalam transaksi hibah
4. Penerima hibah wasiat dalam transaksi hibah wasiat
5. Penerima waris dalam transaksi waris
6. Orang pribadi atau badan yang menerima peralihan hak dalam transaksi pemasukan dalam perseroan atau badan hukum
7. Pemenang dalam transaksi penunjukan pembeli dalam lelang
8. Yang memperoleh hak sesuai dengan putusan hakim dalam transaksi pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Badan usaha eksis dalam transaksi pengabungan usaha
10. Badan usaha baru dalam transaksi peleburan usaha
11. Badan usaha baru dalam transaksi pemekaran usaha
12. Penerima hadiah dalam transaksi hadiah
13. Badan usaha baru dalam transaksi pelepasan hak baru
14. Badan usaha baru dalam transaksi pemberian hak baru

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang sebelumnya pajak BPHTB merupakan pajak pusat, setelah keluarnya UU tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah daerah.

Akibat hukum hasil pemeriksaan nilai perolehan objek pajak pada bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan nilai pasar wajar

Pemungutan BPHTB yang telah ditentukan tim pemeriksa dengan mencocokkan besarnya nilai transaksi pada BPHTB dengan nilai pasar wajar yang terjadi disekitar objek pajak, sedangkan yang terjadi dimasyarakat dalam menentukan pembayaran pajaknya cenderung berdasarkan nilai transaksi.

Adanya pencocokan nilai transaksi dengan nilai pasar wajar dalam penentuan pajak BPHTB dapat menimbulkan perbedaan NPOP yang cenderung lebih tinggi dari NJOP PBB, maka apabila wajib pajak merasa keberatan atas NPOP yang ditentukan tim pemeriksa, wajib pajak dapat mengajukan banding dengan melampirkan bukti-bukti dan alasan pengajuan banding.

Ketika wajib pajak mengajukan keberatan/banding atas harga transaksinya tim pemeriksa tidak begitu muda untuk mengabulkan atas pengajuan keberatan/banding tersebut. Tim pemeriksa melakukan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang di ajukan oleh wajib pajak dengan melihat bank data base di kantor BPPD Kabupaten Sidoarjo, serta mencocokkan Nilai Objek Pajak yang ada di BPHTB dengan yang ada di SPPT PBB, serta mencocokkan luas yang ada di SPPT PBB dengan yang di sertipikat.

Adanya penetapan nilai transaksi yang di tetapkan oleh tim pemeriksa NPOP BPPD Kabupaten Sidoarjo. PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah[10] dalam pembuatan akta harga transaksi yang ditulis dan dibacakan sesuai dengan harga transaksi yang tertera pada Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut.

Wajib pajak yang melakukan pembayaran pajak BPHTB tidak didasari oleh hasil pemeriksaan verifikasi maka akan ditolak pembayarannya oleh bank penerima pembayaran pajak BPHTB dan tidak dapat dilanjutkan proses validasi

pada kantor BPPD Kabupaten Sidoarjo.

Pada saat proses balik nama peralihan hak di kantor Badan Pertanahan Nasional, bukti pembayaran pajak BPHTB yang telah di validasi oleh BPPD kabupaten Sidoarjo dilampirkan, apabila pembayaran pajak BPHTB yang dilampirkan tersebut tidak tervalidasi maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo menolak berkas tersebut dan sehingga tidak dapat melakukan proses balik nama.

Mengingat pentingnya verifikasi atas pajak BPHTB maka wajib pajak serta PPAT yang diberi kuasa oleh wajib pajak, berkewajiban untuk verifikasi besarnya pajak ketika akan melakukan pembayaran pajak BPHTB, serta PPAT berkewajiban mendaftarkan proses validasi setelah pembayaran pajak BPHTB dan melaporkan setiap satu bulan sekali pada Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo, sesuai dengan Peraturan Bupati (PERBUP) Sidoarjo Nomor 21 tahun 2017 tentang tata cara pemungutan bea perolehan hak atas tanah.

Kesimpulan

Akibat hukum hasil pemeriksaan nilai perolehan objek pajak BPHTB berdasar nilai pasar wajar adalah pembeli terikat hasil verifikasi, sehingga demi hukum pembeli harus melakukan kewajiban pajaknya berdasar hasil verifikasi, jika pembeli tidak melakukan pembayaran pajaknya dari hasil verifikasi, maka validasi BPHTB akan ditolak dan demi hukum transaksi pengikatan tidak dapat dilakukan. Apabila wajib pajak keberatan atas hasil verifikasi yang telah ditentukan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo wajib pajak dapat mengajukan banding dan hasil dari banding tersebut bersifat final karena pengajuan banding/keberatan hanya dapat diajukan 1 (satu) kali untuk 1 (satu) objek pajak yang sama.

References

1. Chairum, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Tanjung Balai," vol. 1, pp. 1-16, 1999.
2. A. Dasar, P. Dan, K. Bea, P. Hak, F. Ekonomi, and J. Akuntansi, "Analisis dasar pengenaan dan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah kota ternate," vol. 3, no. 4, pp. 335-344, 2011.
3. R. A. Rahmadana, "Dasar Penentuan Nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui pemeriksaan Lapangan Berdasarkan peraturan Daerah Kabupaten Malang No 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah (studi pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Ma," *Artik. Ilm.*, no. 8, 2014.
4. Junaidi and A. Mashdurohatu, "Akibat Hukum Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT di Kabupaten Tegal," *J. akta*, vol. 4, pp. 17-20, 2016.
5. T. Harjawati, "Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah," *Sos. sciece Educ. J.*, vol. 3, no. 1, pp. 50-61, 2016.
6. Z. Maulidah, "Mekanisme dalam menentukan nilai pasar pada pemungutan BPHTB atas waris di kota surabaya oleh dinas pendapatan dan pengolahan keuangan kota surabaya," 2015.
7. H. G. Sela Pudlihang, Jenny Morasa, "Mekanisme pemungutan pajak atas pemindahan hak pada jual beli tanah dan bangunan di kabupaten kepulauan siau tagulandang biaro (sitara)," *J. reset Akunt. going concern* 12, 2017, 272-283, vol. 12, no. 1, pp. 272-283, 2017.
8. R. Murjiyanto and S. Ismaya, "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) *," pp. 489-509.
9. A. W. Widayat, "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen," vol. 1, no. 2, pp. 166-181, 2016.
10. S. fahmi alamsyah, "Peran PPAT dalam penerapan self assessment system pada penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya surat edaran kepala badan pertanahan nasional nomor 5/Se/IV/2013," *J. Publ.*, vol. 2013, pp. 1-22, 2015.