



## KAJIAN YURIDIS PENETAPAN NILAI BPHTB DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH

### LEGAL STUDY ON THE DETERMINATION OF BPHTB VALUE IN THE PROCESS OF BUYING AND SELLING LAND RIGHTS

**Arief Rahman**

Universitas Mataram

Email: [ariefrahman@unram.ac.id](mailto:ariefrahman@unram.ac.id)

**Wiwiek Wahyuningsih**

Universitas Mataram

Email: [wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id](mailto:wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id)

**Shinta Andriyani**

Universitas Mataram

Email: [shintaaandriyani@unram.ac.id](mailto:shintaaandriyani@unram.ac.id)

**Diman Ade Mulada**

Universitas Mataram

Email: [dimanademulada@unram.ac.id](mailto:dimanademulada@unram.ac.id)

#### Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme penetapan BPHTB dalam jual beli hak atas tanah dan Menganalisis relevansi harga transaksi dalam jual beli hak atas tanah terhadap penetapan biaya BPHTB. Adapun Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah bahwa mekanisme penetapan BPHTB dalam jual beli hak atas tanah melalui beberapa tahapan yaitu: proses penetapan antarlain penepan objek pajak, penetapan subjek dan wajib pajak, serta penetapan tarif; Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB; Proses Penghitungan BPHTB; Proses Penelitian (Verifikasi); dan Proses Pembayaran BPHTB. Relevansi Harga Transaksi Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penetapan Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memiliki relevansi karena harga transaksi dalam jual beli tanah sangat relevan terhadap penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena harga transaksi menjadi salah satu dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang digunakan untuk menghitung BPHTB. Semakin tinggi harga transaksi (sesuai harga pasar), maka semakin tinggi pula NPOP, dan akhirnya BPHTB terutang tersebut harus dibayar oleh pembeli.

**Kata Kunci:** *BPHTB; Jual Beli; Hak Atas Tanah.*

#### Abstract

*The purpose of this study is to analyze the mechanism of determining BPHTB in the sale and purchase of land rights and analyze the relevance of transaction prices in the sale and purchase of land rights to the determination of BPHTB costs. The conclusion of the results of this study is that the mechanism of determining BPHTB in the sale and purchase of land rights goes through several stages, namely: the determination process including the determination of tax objects, determination of subjects and taxpayers, and determination of rates; Filling in the Regional Tax Payment Letter (SSPD) BPHTB; BPHTB Calculation Process; Research Process (Verification); and BPHTB Payment Process. The Relevance of*



*Transaction Prices in the Sale and Purchase of Land Rights to the Determination of Land and Building Acquisition Fees has relevance because the transaction price in the sale and purchase of land is very relevant to the determination of Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) because the transaction price is one of the bases for determining the Taxable Object Acquisition Value (NPOP) used to calculate BPHTB. The higher the transaction price (according to market prices), the higher the NPOP, and finally the BPHTB owed must be paid by the buyer.*

**Keywords:** *BPHTB; Sale and Purchase; Land Rights.*

## PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan masyarakat serta pesatnya di segala bidang dan mengingat kondisi Negara Republik Indonesia yang bercorak agraris, maka jelas tanah tetap mempunyai peranan penting bagi negara dan bangsa Indonesia. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.<sup>1</sup>

Dalam perkembangan masyarakat Indonesia pemanfaatan tanah juga turut berkembang, dari hanya digunakan untuk tempat bercocok tanam guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan tempat bertempat tinggal dengan mendirikan rumah tinggal, telah berkembang dengan dimanfaatkan sebagai tempat memenuhi kebutuhan manusia yang lebih banyak lagi, seperti fasilitas umum (seperti rumah sakit, sekolah, pasar, kantor pemerintah) dan fasilitas komersial (misalnya toko, pusat perbelanjaan). Sehingga menempatkan tanah mempunyai nilai ekonomis dan sering diperjualbelikan. Hal itu memberikan dampak yang cukup menentukan bagi pertumbuhan ekonomi dalam satu kota, bahkan satu negara.<sup>2</sup>

Kepemilikan Atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.<sup>3</sup> Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria. Peraturan tersebut menjadi dasar bagi pemerintahan Indonesia untuk membentuk atau menyusun peraturan perundang-perundangan. Peraturan yang telah tersusun tersebut yang menjadi dasar bagi seluruh warga negara Indonesia untuk melakukan tindakan hukum terkait agraria atau pertanahan. Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah Pemindahan/pengalihan dapat dipahami sebagai

1 Sri Irmayanti Yamsuddin Pasamai, Aan Aswari, S, 2020, *Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Qawanin Vol. 1 No. 1, hlm. 2

2 Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinag, 2024, *Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal Hukum Tora Vol. 10, No. 1, hlm. 138

3 Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, Doortje Durin Turangan, *Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, E-Journal Unsrat,

suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan/mengalihkan hak milik tanah kepada pihak lain, baik dengan cara jual beli, tukar menukar, dan hibah.<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan.<sup>5</sup> Salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah adalah jual beli..

Jual Beli adalah perjanjian/akad dimana pihak asal berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>6</sup> Jual beli membawa dua hukum didalamnya yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena dalam jual beli melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan pada satu pihak. Sedangkan dalam perikatan, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual melakukan penyerahan kepada pembeli sebagai hak kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, menyiratkan makna pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah",

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Sebagai bukti kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan Jual beli adalah salah satu jenis

4 Nurlaili Azizah Rahmadhani, Edy Wahjuningati, *Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya*, Jurnal Judiciary, Vol. 13 No. 1, hlm. 56

5 Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.58

6 Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Garahja Ilmu, hlm. 1

pertukaran hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan di sahkan oleh PPAT, maka akta tersebut dapat menjadi pembuktian kuat adanya pemindahan hak atas tanah. Akta yang dibuat atau dicatikan oleh Notaris/PPAT administrasinya bersifat tertutup meskipun akta yang dibuat/dicatatkan oleh Notaris/PPAT adalah Akta autentik. Notaris/ PPAT memiliki kewajiban untuk melaporkan akta tersebut di Kantor BPN untuk didaftarkan,dengan tujuan diketahui oleh masyarakat/umum sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>8</sup> Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan . Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut,dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan,<sup>9</sup>

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami tentang pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan seharusnya mempelajari dan memahami aturan hukum yang berlaku.

Kondisi tersebut membuat pihak yang berkepentingan tadi menjadi tidak mudah untuk memahami ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sering membuat terjadinya selisih dalam pemahaman dan praktek pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di masyarakat. Hal ini tentu perlu dihindari agar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan secara efektif, Sehingga berdasarkan hal tersebut membuat peneliti tertarik untuk mengangkat judul dalam penelitian ini mengenai **“Kajian Yuridis Penetapan Nilai BPHTB Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah.”**. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut, yaitu: a. Bagaimana mekanisme penetapan BPHTB

<sup>7</sup> Adian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 80-81

<sup>8</sup> Marihot Pahala Siahaan, 2013, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 6

<sup>9</sup> Dian Lastani, 2023, *Implementasi UU No 1 Tahun 2022 Pasal 44 Tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Bapenda Di Kabupaten Lombok Barat*, Jurnal Aplikasi Perpajakan, Vol. 4 No. 1, hlm. 76

dalam jual beli hak atas tanah?. b. Adakah relevansi harga transaksi dalam jual beli hak atas tanah terhadap penetapan biaya BPHTB?

Bertolak dari judul dan perumusan permasalahan seperti di atas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif ini acap kali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>10</sup> Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam proses Pengumpulan bahan hukum untuk melakukan penelitian ini, dilakukan dengan teknik studi dokumen, yaitu dengan mengumpulkan, menghimpun, serta mengkaji bahan-bahan hukum yang berupa Peraturan perundang-undangan, buku atau literatur, jurnal, dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian. Setelah itu dilakukan analisis dengan metode kualitatif, yaitu bahan hukum yang disajikan berupa rangkaian kalimat-kalimat yang menggambarkan hasil penelitian yang didasarkan pada masalah yang diteliti.

## PEMBAHASAN

### Mekanisme Penetapan BPHTB Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Di Indonesia tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam kehidupan, oleh karena adanya kebutuhan yang tinggi terhadap tanah tersebut menciptakan persaingan dalam masyarakat untuk menguasai tanah.<sup>11</sup> Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut orang akan menempuh berbagai macam cara seperti: mengadakan jual beli, melakukan pelepasan hak atas tanah dan sebagainya. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yaitu dilakukan melalui perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan.<sup>12</sup> Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, terkait dengan jual beli tanah berlaku dualisme pengaturan berkaitan dengan pertanahan. Yang pertama jual beli tanah berdasarkan hukum perdata dan yang kedua jual beli tanah berdasarkan hukum adat.

Jual beli tanah berdasarkan hukum perdata yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan” Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau

10 Amiruddin dan Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 118.

11 Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cet.2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 1.

12 Nur Hayati. 2016, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Jurnalica Vol. 13 No. 3, hlm. 283

dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>13</sup> Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu: perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Adat atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terangdan tunai. “Terang” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan “Tunai” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual. Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat, “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersamaan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama . Peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat ini biasanya dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli tanah dikarenakan rasa saling percaya atau dalam bentuk perjanjian tertulis dengan hanya dibuatkan dalam bentuk kuitansi atau dalam bentuk “surat jual beli tanah” dibawah tangan yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa. Yang fungsinya adalah untuk :<sup>14</sup> Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku (“terang”) dan mewakili warga desa (unsur publisitas). Turut sertanya pihak ketiga yaitu Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/staf Desa dalam teransaksi jual beli tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya tarnsaksi tersebut.

Namun setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September Tahun 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, maka terkait dengan jual beli tanah diatur dalam satu aturan yaitu

<sup>13</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.86

<sup>14</sup> Don Arfan, 2009, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)*, Tesis, Depok: Universitas Indonesia, hlm. 32

didalam Undang-Undang NO. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya. Jika kita lihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>15</sup>

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan : Jual beli, penukaran, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. . Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu oleh Menteri/Kepala BPN dapat mendaftarkan pemindahan hak milik jika atas dasar akta yang di buat oleh bukan PPAT yang menurut Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkannya.

Akta yang dibuat oleh PPAT untuk terjadinya proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dikenal dengan istilah AJB (Akta Jual Beli). Akta jual beli (AJB) tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Pembuatan akta jual beli (AJB) untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tanah tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan, Selain pembuatan akta jual beli (AJB) dalam proses pendafataran atau balik nama ada juga salah satu persyaratan yang harus dipenuhi juga untuk dilampirkan didalam permohonan pendaftaran tanah atau balik nama kepemilikan tanah karena jual beli yaitu melampirkan tanda bukti pembayaran pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang

---

15 Adrian Sutedi, 2012, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 76

pribadi atau Badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.<sup>16</sup>

Pengaturan mengenai BPHTB ini telah ada sejak tahun 1924, namun pada saat itu disebut Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (Staatblad 1924 Nomor 291). Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku, dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana terakhir diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. Selanjutnya Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi terhitung sejak 1 Januari 2011 oleh Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia, karena undang-undang tersebut mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah kabupaten/kota. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam undang-undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah.<sup>2</sup> Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut adalah bahwa setiap pemerintah kota / kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah (Perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan kepemilikan hak ( balik nama ) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang

<sup>16</sup> O Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 6.



untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.<sup>17</sup> Adapun wajib (subjek) pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak, dan yang menjadi Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi; Dasar Pengenaan BPHTB. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).<sup>18</sup> Berikut mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam jual beli hak atas tanah melalui beberapa tahapan yaitu:

#### 1. Proses Penetapan

Dalam proses penetapan ini dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

##### a. Penetapan objek pajak,

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, Perolehan hak atas tanah dan bangunan salah satunya meliputi pemindahan hak karena jual beli.

##### b. penetapan subjek dan wajib pajak,

Subjek pajak BPHTB Adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sedangkan wajib pajak BPHTB Adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan

##### c. Penetapan tarif.

Besarnya tarif BPHTB berdasarkan Pasal 88 ayat 1 UU PDRD sebesar 5 % dari harga jual yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

#### 2. Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB

Merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak, dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh wajib pajak selaku penerima hak atas tanah dan atau bangunan. Proses ini melibatkan Dinas, Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)/Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini pejabat pembuat akta tanah (PPAT/Notaris), Kepala kantor yang membidangi lelang negara, kepala kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberikan kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, penghitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pengurusan BPHTB dapat melalui: Notaris/Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Kepala kantor yang membidangi lelang negara, atau kepala kantor yang membidangi pertanahan. Berikut tahapan proses pengurusan BPHTB oleh Notaris/Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Kepala kantor yang membidangi lelang negara, atau kepala kantor yang membidangi pertanahan yaitu:

<sup>17</sup> Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. vii.

<sup>18</sup> Satria Braja Harjanja, Julia Rahma Sitepu, Margaretha Saragih, 2019, *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, hlm. 117

- a. Setelah kelengkapan dan dokumen kebenaran wajib pajak terpenuhi, maka wajib pajak beserta Notaris/PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan menghitung nilai BPHTB terutang
- b. Wajib pajak lalu mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang kedalam formulir Surat Stor Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dan Notaris/PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan
- c. Wajib Pajak dan Notaris/PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan menandatangani formulir SSPD. Surat Stor Pajak Daerah BPHTB oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang tertuang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Surat Setoran pajak daerah BPHTB terdiri atas 5 (lima) lembar, dengan perincian sebagai berikut: Lembar 1 : Untuk wajib pajak  
Lembar 2: Untuk Dinsa Pemungut Pajak  
Lembar 3: Untuk Bank Yang dituju atau Bendahara penerimaan  
Lembar 4; Untuk Notaris/PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan  
Lembar 5: Untuk Dinas Pemungut melalui Bank
- d. Wajib pajak melakukan penyetoran pembayaran BPHTB berdasarkan surat setoran pajak daerah BPHTB yang telah ditandatangani dan dicap oleh Notaris/PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan.

### 3. Proses Penghitungan BPHTB

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang nilai perolehannya diatas nilai objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP), sedangkan untuk besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan Pasal 87 ayat (4) UU PDRD No. 28/2009 ditetapkan paling rendah sebesar Rp60 juta untuk setiap wajib pajak. Akan tetapi, apabila perolehan hak berasal dari waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah, termasuk istri, maka NPOPTKP ditetapkan paling rendah senilai Rp300 juta.

Besaran pokok pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurangan NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Berikut Rumus penghitungan tarif BPHTB adalah *Tarif Pajak 5 % x Dasar Pengenaan Pajak (NPOP – NPOPTKP)*.

*Untuk* penghitungan BPHTB dan pelaporan SSPD BPHTB baik itu pada Perusahaan ataupun orang pribadi tidak ada perbedaan yang signifikan, namun terdapat perbedaan hanya dalam proses penilaian, Untuk Proses penilaian pada jual beli orang pribadi penghitungan BPHTB meliputi: tanah dan bangunan saja, tidak mengikutsertakan benda-benda di atasnya, sedangkan untuk proses penilaian jual beli pada Perusahaan penghitungan BPHTB meliputi tanah, dan atau bangunan serta benda-benda yang terdapat di atasnya seperti aset-aset yang dimiliki Perusahaan.

#### 4. Proses Penelitian (Verifikasi)

Penelitian SSPD Adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur-unsur antara lain: Nomor objek Pajak (NOP), Besarnya NJOP bumi dan atau bangunan per meter persegi, perhitungan NJOP PBB, Penghitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan penghitungan BPHTB yang terutang dan harus disetor. Dengan tujuan antara lain: untuk memberikan pelayanan kepada wajib pajak sebagai Upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan SPPT/ NOP yang tidak benar dan mencocokkan data yang didisikikan dalam SSPD dengan basis data PBB dan meneliti kebenaran penghitungan wajib pajak. Berikut Langkah-langkah proses verifikasi:

- a. Fungsi pelayanan memeriksa kelengkapan dokumen, meliputi: SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh bank yaitu: SSPD telah ditandatangani oleh Notaris/ PPAT atau Kepala kantor yang membidang lelang negara, atau Kepala kantor yang membidangi pertanahan, meneliti tidak ada tunggakan pajak PBB 5 (lima) tahun terakhir, Fotokopi wajib pajak, Fotocopy Kartu keluarga atau surat keterangan hubungan keluarga dalam hal transaksi waris atau hubah wasiat, Dokumen pendukung yang diperlukan terkait peralihan hak atas tanah dan bangunan (Fotocopy SPPT PBB untuk tahun perolehan hak, SSTS. Struk ATM, fotocopy kepemilikan tanah atau bangunan), Fungsi pelayanan menyerahkan SSPD rangkap 5 (lima) kepada bendahara penerima untuk diproses pembayarannya, SSPD yang telah diproses oleh bendahara penerima divalidasi dan diserahkan kepada wajib pajak lembar 1 dan 4, lembar 3 diarsipkan oleh bendahara penerima dan lembar 2, dan 5 dikembalikan ke fungsi pelayanan. Fungsi pelayanan menyerahkan SSPD lembar ke 5 (lima) dan dokumen lainnya kepada fungsi penelitian.
- b. Fungsi penelitian memeriksa kelengkapan dokumen dengan meneliti kebenaran isian pada formulir SSPD, antara lain:

- 1) NOP PBB

Petugas memeriksa NOP yang tercantum dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy SPPT atau bukti pembayaran PBB.

- 2) Besarnya NJOP bumi per meter persegi

Petugas penelitian mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB.

- 3) Besarnya NJOP bangunan per meter persegi

Petugas peneliti mencocokkan NJOP bangunan permeter persegi yang dicantumkan dalam SPPD dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBB.

- 4) Penghitungan NJOP PBB
- 5) Penghitungan BPHTB untuk meneliti kebenaran:
  - a) NPOP
  - b) NPOPTKP
  - c) Melakukan penelitian lapangan (Opsional)

Penelitian lapangan dilakukan jika terdapat perbedaan data antara SPPD dan SPPT PBB atau basis data PBB, terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dimasukkan dalam PBB, terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB, atau kriteria lain misalnya: nilai harga pasar yang kurang wajar.

Petugas peneliti pada arus lembar dokumen dapat mengusulkan untuk dilakukan penelitian lapangan dengan persetujuan kepala seksi atau atas perintah kepala seksi. Kepala seksi memerintahkan kepada petugas peneliti lapangan membuat surat tugas dan menyiapkan dokumen dan perlengkapan yang diperlukan dalam penelitian lapangan. Petugas penelitian lapangan melakukan penelitian lapangan dan hasil penelitian lapangan BPHTB dan laporan hasil penelitian lapangan dan lampirannya kemudian dilaporkan kepada kepala seksi untuk dipelajari dan memaraf serta selanjutnya diterusk kepada petugas peneliti SSPD.

- d) Petugas peneliti SSPD mengisi buku register penelitian SSPD untuk memudahkan pelacakan apabila diperlukan. Petugas peneliti membubuhkan stempel penelitian SSPD diatas SSPD yang telah diteliti, melengkapi isian setempel dan memarafnya.
- e) Petugas peneliti SSPD meneruskan SSPD yang telah disetempel kepada kepala seksi untuk diparaf dan diteruskan kepada kepala bidang untuk ditandatangani dan mengembalikan kepada petugas peneliti SSPD untuk dibubuhkan stempel kantor dan dilakukan perforasi.
- f) Dalam hak berdasarkan penelitian SSPD ada atau penelitian lapangan ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak, maka fungsi penelitian akan menyerahkan data kepada fungsi penetapan untuk diterbitkan SKPDKB.

## 5. Proses Pembayaran BPHTB

Pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. Wajib pajak membayar BPHTB terutang melalui bank yang ditunjuk dengan cara;
  - 1) Bank menerima slip setoran yang telah diisi dan uang pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak;
  - 2) Bank mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD beserta slip setoran;

- 3) Bank wajib melakukan validasi SSPD BPHTB, Dimana lembar 3 disimpan bank, lembar ke 5 diserahkan kepada dinas oleh bank, sedangkan lembar 1,2,4 dikembalikan kewajib pajak;
  - 4) Wajib pajak menyerahkan SSPD lembar 2 kepada beserta dokumen pendukungnya kepada fungsi pelayanan dinas.
  - 5) Fungsi pelayanan mengarsipkan kartu kendali penerimaan SSPD dan dokumen pendukungnya beserta SSPD dan dokumen lainnya
- b. Wajib pajak membayar BPHTB melalui bendahara penerimaan dinas dengan cara;
- 1) Fungsi pelayanan menerima SSPD, dokumen pendukungnya beserta pembayaran BPHTB, kemudian melakukan: pemeriksaan dokumen kelengkapan pendukungnya, pemeriksaan terhadap perhitungan BPHTB yang tercantum dalam SSPD BPHTB, Penerima uang pembayaran BPHTB, Diterbitkan bukti penerimaan surat dan lembar pengawasan arus dokumen.
  - 2) Setelah melakukan pemeriksaan, fungsi pelayanan menyerahkan SSPD, BPS lembar 2, LPAD dan uang pembayaran kepada bendahara penerima dinas.
  - 3) Bendahara penerima dinas menerima pembayaran BPHTB, mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD dan berkewajiban untuk melakukan validasi SSPD BPHTB. Lembar 3 disimpan oleh bendahara, sedangkan lembar 1 diserahkan kepada wajib pajak, lembar diserahkan kepada wajib pajak untuk disampaikan kepada PPAT /Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/Kepala kantor atau pejabat pertanahan. Lembar 2 dan 5 diserahkan kepada fungsi pelayanan untuk diarsipkan.
  - 4) Bendahara penerimaan memberikan tanda bukti pembayaran kepada wajib pajak
  - 5) Fungsi pelayanan mengarsipkan kartu kendali penerimaan SSPD dan dokumen pendukungnya beserta SSPD dan dokumen lainnya.

### **Relevansi Harga Transaksi Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penetapan Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.**

Pajak penjualan tanah merupakan konsekuensi dari kegiatan ekonomi transaksi jual beli tanah. Transaksi jual beli tanah ini juga melibatkan biaya-biaya lain yang muncul dan harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli sesuai peraturan yang berlaku. Pajak penjualan tanah secara ringkas merupakan pungutan yang harus dibayarkan penjual atau pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli. Secara umum, ada dua pajak penjualan tanah yang akan muncul dari sebuah transaksi jual beli tanah, yakni PPh (Pajak Penghasilan) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.

Dasar hukum pajak penjualan tanah yang dikenakan kepada penjual, yakni PPh. Adapun berdasarkan aturan ini, besarnya PPh yang dikenakan adalah sebesar 2,5% dari total (bruto) nilai pengalihan hak atas tanah yang ditransaksikan. Yang perlu diperhatikan, PPh harus dibayarkan oleh pihak penjual sebelum memperoleh AJB (Akta Jual Beli). Bila transaksi dipaksakan berjalan tanpa pembayaran PPh

yang menimbulkan tidak adanya AJB, maka akan menimbulkan sengketa atas tanah di masa mendatang sekalipun ada kwitansi jual beli tanah tersebut. Sebelum mendapatkan akta jual beli, penjual terlebih dahulu harus membayarkan pajak penjualan tanah berupa PPh. Tanpa ada pembayaran PPh, maka penjual dianggap melanggar aturan sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menolak membuat akta jual beli.<sup>19</sup> Dengan demikian, bagi penjual yang belum melunasi pajak penjualan tanah PPh maka transaksi tak bisa dilakukan. Pasalnya, PPAT pun tidak akan mau membuat akta jual beli tanah yang dilakukan. Pajak penjualan tanah PPh merupakan bagian dari pajak jual beli tanah yang menjadi kewajiban pihak penjual.

Selanjutnya untuk pajak penjualan tanah [BPHTB](#) bagi pembeli, juga memiliki dasar hukum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB adalah pungutan atas perolehan hak tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah ini bisa juga disebut sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang akhirnya diperoleh hak atas bangunan oleh orang pribadi maupun badan. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan adanya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Perbedaan BPHTB dengan pajak terletak pada objek dan subjek pajak. BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan pajak dikenakan atas penghasilan, konsumsi, atau kekayaan. Subjek pajak BPHTB adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan subjek pajak pada pajak tergantung pada jenis pajak yang dikenakan<sup>20</sup>.

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan (disengaja) atau peristiwa hukum (otomatis/tidak disengaja) yang mengakibatkan perolehannya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan Sedangkan yang menjadi Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut meliputi:

- a. Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, dan diluar pelepasan hak.

---

19 Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme, dan Cara Perhitungannya, <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pajak-penjualan-tanah>

20 Silviana Tana, Nahdliya Farhanib, Muhammad Adymas Hikil Fikric, *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 Tahun 2024, hlm. 4

Yang termasuk Hak atas tanah meliputi: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak milik atas satuan rumah susun; dan hak pengelolaan. Dasar pengenaan pajak penjualan tanah BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan besaran tarif 5 % dari nilai perolehan objek pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya pajak yang harus dibayar bergantung pada kedua hal tersebut. NJOP dapat diartikan sebagai harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli. Apabila subyek pajak BPHTB mendapatkan tanah dari warisan, hibah, atau tukar menukar, maka yang menjadi patokan nilai adalah harga pasaran secara umum. Oleh karena itu, NJOP antar wilayah bisa berbeda. Subyek pajak BPHTB bisa memilih salah satu dari NPOP dan NJOP sebagai harga tanah karena pada dasarnya NPOP dan NJOP merupakan harga yang telah disepakati antara penjual maupun pembeli. Namun, tidak hanya dua hal itu yang bisa memengaruhi besaran pajak penjualan tanah. Namun ada pula Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jika antara penjual dan pembeli sudah menyepakati harga jual tanah, maka akan dikurangkan terlebih dahulu dengan NPOPTKP, sebelum dikalikan 5 % untuk mendapatkan nilai pajak yang harus dibayar.. Besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan Pasal 87 ayat (4) UU PDRD No. 28/2009 ditetapkan paling rendah sebesar Rp60 juta untuk setiap wajib pajak. Akan tetapi, apabila perolehan hak berasal dari waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah, termasuk istri, maka NPOPTKP ditetapkan paling rendah senilai Rp300 juta. Berikut rumus dalam menentukan besaran pajak BPHTB yang harus dibayarkan dalam jual beli hak atas tanah: *Tarif Pajak 5 % x Dasar Pengenaan Pajak (NPOP – NPOPTKP)*.

Berdasarkan rumus perhitungan biaya BPHTB diatas, maka Besaran pokok pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Sehingga Berdasarkan uraian diatas maka peneliti berpendapat bahwa harga transaksi dalam jual beli hak atas tanah terhadap penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memiliki relevansi karena harga transaksi dalam jual beli tanah sangat relevan terhadap penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena harga transaksi menjadi salah satu dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang digunakan untuk menghitung BPHTB. Semakin tinggi harga transaksi (sesuai harga pasar), maka semakin tinggi pula NPOP, dan akhirnya BPHTB terutang tersebut harus dibayar oleh pembeli...

## KESIMPULAN

Mekanisme penetapan BPHTB dalam jual beli hak atas tanah melalui beberapa tahapan yaitu: proses penetapan antarlain penetapan objek pajak, penetapan subjek dan wajib pajak, serta penetapan tarif; Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB; Proses Penghitungan BPHTB; Proses Penelitian (Verifikasi); dan Proses Pembayaran BPHTB. Sedangkan Relevansi Harga Transaksi Dalam

Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penetapan Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memiliki relevansi karena harga transaksi dalam jual beli tanah sangat relevan terhadap penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena harga transaksi menjadi salah satu dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang digunakan untuk menghitung BPHTB. Semakin tinggi harga transaksi (sesuai harga pasar), semakin tinggi pula NPOP, dan akhirnya BPHTB terutang tersebut harus dibayar oleh pembeli.

Bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah agar bisa membedakan kekuatan mengikat dari perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli. Karena secara hukum peralihan hak atas tanah baru terjadi apabila dibuatkan dalam akta jual beli, bukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, serta terkait dengan kebijakan pengenaan pajak dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menurut peneliti tidak tepat, karena keberadaan PPJB sebagai perjanjian sementara, yang dimana proses peralihan hak atas tanah baru dapat terjadi pada perjanjian jual beli bukan dalam perjanjian pengikatan jual beli melainkan dengan pembuatan akta jual beli.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harjanja, Satria Braja, 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* 7, no. 7 (2019): 117.
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah: Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional." *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (2016): 283.
- Irmayanti, Sri, Yamsuddin Pasamai, dan Aan Aswari S. "Tinjauan Hukum dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Qawanin* 1, no. 1 (2020): 2.
- Lastani, Dian. "Implementasi UU No. 1 Tahun 2022 Pasal 44 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Bapenda di Kabupaten Lombok Barat." *Jurnal Aplikasi Perpajakan* 4, no. 1 (2023): 76.
- Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan. "Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *E-Journal Unsrat*.
- Rahmadhani, Nurlaili Azizah, dan Edy Wahjuningati. "Problematisasi Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya." *Jurnal Judiciary* 13, no. 1 (2020): 56.
- Sarkawi. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Gajah Ilmu, 2014.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik*. Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers, 2003.



- Siahaan, Marihot Pahala. *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB: Panduan dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah tentang BPHTB*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Sinag, Sahat Hangoluan Maruli Tua. “Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.” *Jurnal Hukum Tora* 10, no. 1 (2024): 138.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Tana, Silviana, Nahdliya Farhanib, dan Muhammad Adymas Hikhal Fikric. “Peningkatan Efisiensi terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB sebagai Pajak Daerah dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan.” *Jurnal Batavia (Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora)* 1, no. 1 (2024): 4.