



ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM DASAR PENENTUAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI

Rakha Fauzan,¹⁾ Zainal Muttaqin,²⁾ Elis Nurhayati³⁾

Universitas Padjadjaran

rakha21004@mail.unpad.ac.id¹⁾

zm_fh76@yahoo.com²⁾

Elisnurhayati2021@gmail.com³⁾

ABSTRAK

Terdapat 2 jenis pajak dalam transaksi jual beli tanah, yaitu PPh yang dikenakan kepada penjual, dan BPHTB yang dikenakan kepada pembeli. Pasal 46 ayat (2) huruf a dan ayat (3) UU No. 1/2022, menyebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP yakni harga transaksi untuk jual beli. Hal itu menarik untuk dikaji mengenai analisis kepastian hukum terhadap penentuan NPOP dalam melakukan verifikasi BPHTB oleh BAPENDA dan dasar pembenaran tindakan yang dilakukan BAPENDA dalam melakukan verifikasi BPHTB. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa tidak terdapat kepastian hukum terhadap penentuan NPOP melalui verifikasi oleh BAPENDA Kota Bandung, tindakan BAPENDA tidak memiliki landasan hukum sebab jelas dalam PERWALI Kota Bandung No. 243/2017 maupun PERWALI Kota Bandung No. 22/2021, menyebutkan bahwa dalam besaran pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kota Bandung mengacu pada NPOP ataupun NJOP PBB. Sistem pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah oleh wajib pajak melalui *Self Assessment System* didasari oleh NPOP yang nilainya tidak kurang dari NJOP PBB, ini merupakan kesepakatan harga yang telah ditentukan oleh para pihak melalui kesepakatan.

Kata kunci: BPHTB, Transaksi, Jual Beli.

ABSTRACT

There are 2 (two) types of taxes in land sale and purchase transactions, namely Income Tax imposed on the seller, and BPHTB imposed on the buyer. Article 46 paragraph (2) letter a and paragraph (3) of Law No. 1/2022, states that the basis for the imposition of BPHTB is NPOP, namely the transaction price for sale and purchase. That thing interesting for studied about analysis, legal certainty regarding the determination of the Tax Object Acquisition Value through verification by BAPENDA and justification for the actions taken by BAPENDA through verification BPHTB. The research method used is normative juridical legal research method. There is no legal certainty regarding the determination of the Tax Object Acquisition Value through verification by BAPENDA of Bandung City, BAPENDA's actions have no legal basis because it is clear in the Bandung City PERWALI No. 243/2017 and Bandung City PERWALI No. 22/2021, stating that the amount of BPHTB imposition in land sale and purchase transactions in Bandung City refers to the NPOP or NJOP PBB. The BPHTB collection system in land sale and purchase transactions by taxpayers through the Self Assessment System is based on the NPOP whose value is not less than the PBB NJOP, this is an agreement on the price that has been determined by the parties through an agreement.

Keywords : BPHTB, Transactions, Sale and Purchase.



PENDAHULUAN

Tanah menjadi kebutuhan yang penting bagi manusia untuk kelangsungan hidupnya. Salah satu cara untuk mendapatkannya ialah dengan melakukan jual beli.¹ Menurut Boedi Harsono, terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih dapat didefinisikan sebagai kondisi berpindahnya hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia, dalam hal ini kepemilikan hak atas tanah beralih kepada ahli. Dialihkan dapat didefinisikan sebagai kondisi suatu hak atas tanah dengan sengaja dilakukan perbuatan hukum dengan tujuan mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini perbuatan hukum yang dapat dilakukan melalui hibah, hibah wasiat, jual beli, maupun tukar menukar.²

Nilai ekonomis dalam sebuah transaksi jual beli tanah pada dasarnya bukan sekadar pengukuran manfaat ekonomi yang hanya diperoleh baik oleh penjual maupun pembeli, akan tetapi terdapat pula nilai ekonomis bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta di bidang tanah, salah satunya Akta Jual Beli.³ Akta-akta yang dibuat oleh PPAT seluruhnya memiliki hubungan dengan perpajakan. Pajak sendiri memiliki nilai ekonomis bagi Kota/Kabupaten seluruh kota yang ada di Indonesia sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah berdasarkan asas otonomi dan ruang lingkup Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota/Kabupaten, melalui Badan Pendapatan Daerah (selanjutnya disebut BAPENDA), BAPENDA adalah badan yang ditugaskan oleh Walikota/Bupati untuk melakukan tugas pembantuan di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah.

Menurut R. Santoso Brotodiharjo, Pajak ialah bentuk paksaan untuk melakukan iuran kepada negara berdasarkan aturan tanpa memperoleh prestasi kembali yang digunakan untuk membiayai pengeluaran yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁴ Pajak berperan besar dalam pembangunan daerah, sehingga pemerintah daerah menggali potensi pengenaan pajak demi perkembangan daerah. Saat ini yang menjadi salah satu sumber potensi pajak ialah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). Aturan tentang BPHTB dibentuk sebagai upaya kemandirian daerah untuk memenuhi kebutuhan dalam menjalankan pemerintahan dan pembangunan daerah.⁵

Terdapat 2 (dua) jenis pajak dalam transaksi jual beli tanah, yaitu Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh) yang dikenakan kepada penjual, dan BPHTB yang dikenakan kepada pembeli. Pasal 2 ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut PP No. 34/2016), menentukan bahwa dasar pengenaan PPh ialah dari nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang merupakan nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh dalam transaksi jual beli.⁶ Pasal 46 ayat (2) huruf a dan ayat (3) UU No. 1/2022, menyebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) yakni harga transaksi untuk jual beli; Jika nilai transaksi lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP) dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) pada tahun terjadinya perolehan, maka nilai yang dipakai dalam pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB pada tahun

¹ Boedi Harsono dalam Urip Santoso, 'Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)' (2012) Perspektif Vol. 17 No. 2, 67.

² *Ibid*, 64.

³ Dudung Mulyadi, 'Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah' (2017) Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Vol. 5 No. 2, 207.

⁴ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Rafika Aditama, 2003) 2.

⁵ Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek* (RajaGrafindo Persada, 2003) 10.

⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 2 ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf d.



terjadi perolehan. Seorang PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.⁷

Pada kenyataannya BAPENDA kerap kali dalam melakukan verifikasi BPHTB, menetapkan nilai yang berbeda dari aturan dasar pengenaan BPHTB yang seharusnya. Sebuah contoh tentang jual beli yang terjadi di Kota Bandung, yaitu : "jual beli yang dilakukan oleh Tuan X dengan Tuan Y. objek jual beli adalah rumah yang terletak di Jalan Sitisari Bandung dengan Tuan Y telah disepakati dengan nilai transaksi sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta Rupiah)", dengan NJOP yang tertera di NJOP adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah), namun pada akhirnya pihak BAPENDA mengeluarkan Nilai Verifikasi sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta Rupiah) dengan dasar bahwa harga tersebut merupakan harga pasar yang tepat. Kota Bandung sendiri memiliki kebijakan berbeda dengan Kota/Kabupaten lainnya yang mengharuskan melakukannya Verifikasi dalam penentuan NPOP sebagai dasar pengenaan besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Dengan banyaknya masyarakat yang merasa dirugikan karena pajak yang harus dibayar tidak sesuai dengan aturan peraturan perundang-undangan yang ada. Peraturan perundang-undangan telah mengatur bahwa NPOP dalam transaksi jual beli adalah Nilai Transaksi yang seharusnya digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB, sehingga disini terjadi kesenjangan antara *Das sollen* dan *Das Sein*.

Berdasarkan uraian diatas diperoleh identifikasi masalah, yang pertama, Bagaimanakah kepastian hukum terhadap penentuan NPOP dalam melakukan verifikasi BPHTB oleh BAPENDA ditinjau dari Asas Pemungutan Pajak oleh negara? Kedua, Bagaimanakah dasar pembenaran tindakan yang dilakukan BAPENDA dalam melakukan verifikasi BPHTB ditinjau dari Teori Kepastian Hukum?

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif, merupakan penelitian hukum yang digunakan dengan cara meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa hukum positif⁸. Dalam penelitian ini akan menggunakan metode penelitian deskriptif analisis yaitu, menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dikaitkan dengan teori-teori hukum⁹ yang berkaitan dengan penentuan NPOP sebagai dasar pengenaan melalui sistem *self assessment* dalam transaksi jual beli tanah.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Terhadap Penentuan NPOP Dalam Melakukan Verifikasi BPHTB Oleh BAPENDA Ditinjau Dari Asas Pemungutan Pajak Oleh Negara

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani aka peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya. Menurut Pasal 3 angka (4) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut PP No. 23/2023), bahwa BPHTB merupakan jenis pajak Kabupaten/Kota yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak.¹⁰

Penentuan nilai transaksi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan sudah diatur jelas dalam Pasal 46 ayat (1) UU No. 1/2022 yaitu Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP, kemudian ayat (2) menjelaskan bahwa NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal huruf (a) :

⁷ Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah, Pasal 91 ayat (1).

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenadamedia Group, 2014) 158.

⁹ Ronny Hanitjio, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Ghalia Indonesia, 1990) 97-98.

¹⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB* (Graha Ilmu, 2010) 7.



Jual beli adalah Harga Transaksi dan dalam Pasal 46 ayat (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (a) sampai dengan huruf (n) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan/NJOP PBB) yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.¹¹

Prosedur verifikasi yang dilakukan oleh BAPENDA adalah untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya dan dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan. Dari hasil verifikasi akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah NPOP yang sebenarnya menjadi lebih rendah dari NPOP hasil verifikasi atau NPOP yang sebenarnya menjadi lebih tinggi dari NPOP hasil verifikasi, dalam hal permohonan menyampaikan data tidak sesuai dengan kenyataan dari hasil pemeriksaan lapangan itu, wajib pajak akan diminta untuk mengklarifikasi data tersebut, dan apabila wajib pajak tidak menerima hasil tersebut, Wajib Pajak wajib menyerahkan Surat Pernyataan untuk selanjutnya dimasukkan ke dalam sistem BAPENDA.¹²

Ketentuan dalam Pasal 16 ayat (4) PERWALI Kota Bandung No. 22/2021 mengatur tugas dan fungsi serta tata kerja dari sub bagian BPHTB dalam hal salah satunya melaksanakan verifikasi, otorisasi, dan pembukuan lingkup BPHTB. Adanya proses verifikasi oleh BAPENDA dalam pemungutan BPHTB ini dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak, sekaligus efektifitas dalam membayar pajak BPHTB, yang semula juga dilakukan oleh KKP pusat melalui KKP Pratama. Pada proses verifikasi dan validasi inilah petugas akan meneliti beberapa hal di antaranya tentang kesesuaian objek pajak dengan Nomor Objek 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 kewajiban.¹³ Dalam proses verifikasi tersebut apabila ada keraguan dari pemeriksa 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 verifikasi ada kemungkinan nilai yang diajukan sebagai dasar pengenaan BPHTB dilakukan perubahan sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya secara wajar.¹⁴

Khususnya di Kota Bandung hambatan yuridis kegiatan verifikasi menyebabkan kepastian hukum saat beralihnya hak atas tanah dan bangunan menjadi tertunda. kegiatan verifikasi BPHTB oleh BAPENDA Kota Bandung menimbulkan ketidakpastian terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah disepakati oleh para pihak. Tidak terdapat kepastian hukum terhadap penentuan NPOP melalui verifikasi oleh BAPENDA Kota Bandung, tindakan BAPENDA tidak memiliki landasan hukum sebab jelas dalam PERWALI Kota Bandung No. 243/2017 maupun PERWALI Kota Bandung No. 22/2021, menyebutkan bahwa dalam besaran pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kota Bandung mengacu pada NPOP ataupun NJOP PBB apabila NPOP lebih rendah dari NJOP PBB, dan tidak seharusnya BAPENDA mengeluarkan nilai yang berbeda diluar NPOP atau NJOP PBB. Jika pun nilai yang

¹¹ Budi Ispriyarso, 'Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karenanya adanya Transaksi Jual Beli' (2005) Masalah-Masalah Hukum Vol. 34 No. 4, 2005, 77.

¹² W. J. Langen dari Fahmi Asshidiqi dan Ferry Irawan, 'Pengaturan Pembebasan Pajak Dividen Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Berdasarkan Asas Keadilan dan Asas Kemarfaatan' (2021) Jurnal Kertha Semaya Vol. 9 No. 10, 1925.

¹³ Satri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan* (Yayasan Obor Indonesia, 2003)11.

¹⁴ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan* (Refika Aditama, 2004)14.



diajukan oleh wajib pajak tidak wajar, maka seharusnya dilakukan penelitian lapangan ataupun BAPENDA dapat menyusun pedoman nilai pasar di Kota Bandung.

Dasar Pembeneran Tindakan Yang Dilakukan BAPENDA Dalam Melakukan Verifikasi BPHTB Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum

Penentuan besarnya pajak transaksi jual beli seharusnya jelas sesuai dengan nilai transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli. Harga transaksi biasanya tertulis dengan jelas di dalam akta yang diterbitkan oleh PPAT.¹⁵ Namun apabila harga transaksi yang tertulis dalam akta jual beli lebih rendah dari NJOP tahun pajak berjalan, maka besarnya pajak transaksi dihitung berdasarkan NJOP yang berlaku. Hal inilah yang menyebabkan diwajibkannya untuk diterbitkan SPPT PBB tahun berjalan terlebih dahulu. Hal ini diperkuat dalam ketentuan Pasal 46 ayat (1) UU No. 28/2009 bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

Ketentuan Pasal 46 ayat (2) UU No. 1/2022 diatur pula bahwa penentuan NPOP berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi. Untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akta jual beli). Pasal 46 ayat (3) UU No. 1/2022 mengatur bahwa apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Adanya nilai pasar atau nilai estimasi ini menjadi permasalahan karena tidak memiliki landasan hukum, nilai estimasi ini ditentukan oleh petugas BAPENDA berdasarkan penilaian subjektif dari petugas tersebut, petugas menentukan nilai estimasi ini melihat dari situs-situs online seperti olx.co.id, rumah123.com, rumahdijual.com, dan lain sebagainya dan juga nilai estimasi ini berupa pengalaman pemeriksa di lapangan ataupun informasi lainnya, sehingga tidak ada penilaian khusus dari BAPENDA baik itu menggunakan tim appraisal penilai objek tanah atau instansi lain yang berkaitan dengan tim penilai tanah dan bangunan tersebut.

BAPENDA selaku pemeriksa, mengeluarkan nilai estimasi, akan menyalahi esensi dari perjanjian jual beli tersebut. Jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak demikian sebagaimana ternyata dalam Pasal 1320 KUH Perdata¹⁶, sedang dengan adanya penentuan nilai estimasi akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak akan tetapi paksaan dari instansi pemerintah, hal itu juga dapat dikatakan pemaksaan negara terhadap hak pribadi warga negara.

Akibat dari penentuan nilai estimasi tersebut berimbas pada tugas atau kerja PPAT dalam membuat akta jual beli, hal itu dikarenakan nilai transaksi dalam akta jual beli tersebut tertulis bukan kesepakatan para pihak, karena menurut Pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya (dalam hal ini penjual) untuk menyerahkan suatu kebendaan (dalam hal ini tanah dan/atau bangunan), dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (dalam hal ini pembeli)¹⁷. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mencapai kesepakatan tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan.

Dengan demikian salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi dengan adanya paksaan dari Pihak Ketiga yakni Instansi BAPENDA, hal ini memungkinkan terjadinya gugatan oleh para pihak yang ada dalam Akta Jual Beli terhadap BAPENDA.

¹⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Mandar Maju, 2008)121.

¹⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global* (Citra Aditya Bakti, 2008) 9.

¹⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Alumni, 1984) 1.



KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Tidak terdapat kepastian hukum terhadap penentuan NPOP melalui verifikasi oleh BAPENDA Kota Bandung, tindakan BAPENDA tidak memiliki landasan hukum sebab jelas dalam PERWALI Kota Bandung No. 243/2017 maupun PERWALI Kota Bandung No. 22/2021, menyebutkan bahwa dalam besaran pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kota Bandung mengacu pada NPOP ataupun NJOP PBB apabila NPOP lebih rendah dari NJOP PBB, dan tidak seharusnya BAPENDA mengeluarkan nilai yang berbeda diluar NPOP atau NJOP PBB. Jika pun nilai yang diajukan oleh wajib pajak tidak wajar, maka seharusnya dilakukan penelitian lapangan ataupun BAPENDA dapat menyusun pedoman nilai pasar di Kota Bandung.

Sistem pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah oleh wajib pajak melalui *Self Assessment System* didasari oleh NPOP yang nilainya tidak kurang dari NJOP PBB, ini merupakan kesepakatan harga yang telah ditentukan oleh para pihak melalui kesepakatan. Bahwa BAPENDA dengan tindakan proses verifikasi itu dapat mengubah nilai kesepakatan tersebut, hal ini bertentangan dengan aturan yang berlaku sehingga tindakan BAPENDA tidak dapat dibenarkan.

Saran

Demi untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah Daerah dalam hal ini BAPENDA hendaknya tetap dalam koridor hukum dan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum tersebut dalam pembayaran BPHTB apabila BAPENDA tidak memiliki pedoman nilai pasar yang dapat diakses oleh masyarakat, hendaknya BAPENDA dapat langsung memberikan persetujuan dengan nilai yang diajukan oleh wajib pajak tanpa harus melakukan verifikasi terlebih dahulu.

Atas dasar pertimbangan tersebut, agar terjaminnya kepastian hukum yang digunakan untuk menghitung BPHTB atas transaksi jual beli tanah, BAPENDA diharapkan perlu membuat pedoman nilai pasar yang dapat diakses oleh masyarakat dengan meneliti ke lapangan terlebih dahulu, yang dapat dijadikan dasar pertimbangan yang jelas bagi wajib pajak sehingga tidak adanya kekeliruan. Dengan adanya perhitungan yang sudah pasti tersebut, maka akan mempermudah dan memberi kepastian hukum bagi wajib pajak dalam membayar BPHTB dan tidak diperlukan lagi verifikasi, dan dengan sendirinya akan mempermudah dan mempercepat proses pendaftaran tanah lebih lanjut pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur peneliti ucapkan kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan anugerah yang diberikan-Nya peneliti dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul "Asas Kepastian Hukum dalam Dasar Penentuan Nilai Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Transaksi Jual Beli Tanah" ini dapat diselesaikan. Terima kasih kepada orang tua, keluarga dan sahabat saya yang saya cintai dengan mendukung dan membimbing saya selama ini, terima kasih pula kepada Prof. Dr. Rina Indiasuti, S.E., M.SIE. Selaku rektor Universitas Padjadjaran, Dr. Anita Afriana, S.H., M.H. Selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Dr. Zainal Muttaqin, S.H., M.H. dan Not. Dr. Hj. Elis Nurhayati, S.H., M.H. Selaku Ketua Komisi Pembimbing dan Anggota Komisi Pembimbing yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan bimbingan. Terima kasih atas segala bimbingan, tenaga, waktu, serta pikiran yang telah dicurahkan kepada peneliti selama proses penyusunan Tesis sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.

Comment[Windows User1](Done): Ganti kata Tesis dgn Penelitian ini

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika, 2012)
Boedi Harsono dalam Urip Santoso, 'Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)' (2012) Perspektif Vol. 17 No. 2.



- Budi Ispriyarso, '*Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karenanya adanya Transaksi Jual Beli*' (2005) Masalah-Masalah Hukum Vol. 34 No. 4, 2005.
- Dudung Mulyadi, '*Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah*' (2017) Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Vol. 5 No. 2.
- Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB* (Graha Ilmu, 2010)
- Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek* (RajaGrafindo Persada, 2003)
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Mandar Maju, 2008)
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global* (Citra Aditya Bakti, 2008)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenadamedia Group, 2014)
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Rafika Aditama, 2003)
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Alumni, 1984)
- Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan* (Refika Aditama, 2004)
- Ronny Hanitjio, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Ghalia Indonesia, 1990)
- Satri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan* (Yayasan Obor Indonesia, 2003)
- W. J. Langen dari Fahmi Asshidiqi dan Ferry Irawan, '*Pengaturan Pembebasan Pajak Dividen Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Berdasarkan Asas Keadilan dan Asas Kemanfaatan*' (2021) Jurnal Kertha Semaya Vol. 9 No. 10.