

PELAKSANAAN DAN PARAMETER PENETAPAN NILAI BPHTB ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KLATEN (Studi Implementasi Penetapan BPHTB Ditinjau Dari Perspektif Ketidakpastian Hukum (Kursif) Dan keadilan Substantif)

Oleh :

Nicolaus Bryan Ready Putranto*, Nurhasan Ismail**

INTISARI

Transaksi harga jual beli pada hakekatnya adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli (*asas pacta sunt servanda*). Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan, urusan pajak harus diselesaikan terlebih dahulu. Pemerintahan daerah telah menetapkan nilai jual obyek pajak (NJOP) dalam sebuah peraturan daerah (perda). Norma Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah cukup jelas mengatur bahwa Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) adalah harga transaksi, namun aparat pemerintah daerah masih menambahkan parameter lain dan melakukan pengesahan/pengujian (validasi) atas harga transaksi dari pemohon harga yang disetujui, para pihak melaporkan secara mandiri (*self assessment*) meskipun seringkali disangkal oleh verifikasi BPKD karena dianggap tidak wajar. Hasil penetapan nilai inilah yang cenderung menimbulkan ketimpangan (*disparitas*) karena kurang jelasnya parameter yang dipakai.

Tujuan penelitian ini pertama untuk mengetahui dan menganalisis yang pertama pelaksanaan dan parameter yang digunakan dalam validasi BPHTB oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Klaten dan yang kedua parameter beserta faktor-faktor yang mempengaruhi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Peneliti terjun ke lapangan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk bahan penelitian tersebut. Kemudian bahan penelitian tersebut diolah dan dianalisis menggunakan teori hukum sebagai pisau analisisnya.

Hasil penelitian awal masih berupa hipotesis, karena temuan data dan informasi pada penelitian pendahuluan masih terbatas. Diharapkan pada penelitian keseluruhan nantinya akan lebih komprehensif untuk membahas permasalahan dan menentukan solusinya.

Kata Kunci : Validasi, BPHTB, Jual Beli, PPAT, Ketidakpastian Hukum (*Kursif*), Keadilan Substantif, Pemerintahan Yang Baik

* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

** Pembimbing, Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

IMPLEMENTATION AND PARAMETERS ESTABLISHING THE VALUE OF ACQUISITION DUTY OF RIGHT ON LAND AND BUILDING FOR THE SELLING OF LAND AND BUILDING IN KLATEN DISTRICT (Study of Implementation Acquisition Duty of Right on Land and Building Determination Viewed from the Perspective of Legal Uncertainty (kursif) and Substantive Justice)

By :

Nicolaus Bryan Ready Putranto*, Nurhasan Ismail**

ABSTRACT

The sale and purchase price transaction is essentially an agreement between the seller and the buyer (pacta sunt servanda principle). Before the signing of the sale and purchase deed in front of the Land Deed Official and then the registration of the assignment at the land office, tax matters must be completed first. The regional government has determined Sales Value of Taxable Object in a regional regulation. The norms of the Acquisition Duty of Right on Land and Building have quite clearly stipulated that the Tax Object Acquisition Value is the transaction price, but local government officials still add other parameters and carry out ratification/testing (validation) of the transaction price from the applicant for the approved price, the parties report independently (self-assessment) although it is often denied by the Local government finance office verifier because it is considered unreasonable. The results of this value determination tend to cause disparities due to the lack of clarity about the parameters used.

The purpose of this study is first to determine and analyze the first implementation and parameters used in the validation of the Acquisition Duty of Right on Land and Building at Klaten Regency Regional Financial Management Agency and the second is the parameters and influencing factors.

The research method used in this research is empirical juridical. Researchers go into the field to obtain data and information needed for the research material. Then the research material is processed and analyzed using legal theory as an analytical knife.

The results of the initial research are still in the form of hypotheses, because the findings of data and information in the preliminary research are still limited. It is

* Student of Master's Programme in Notary Studies, Faculty Of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

** Thesis supervisor, Lecture Master's Programme in Notary Studies, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta



Pelaksanaan dan Parameter Penetapan Nilai BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Klaten (Studi Implementasi Penetapan BPHTB Ditinjau Dari Perspektif Ketidakpastian Hukum (Kursif) dan Keadilan Substantif)

N. BRYAN READY P, Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si

Universitas Gadjah Mada, 2021 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

hoped that the overall research will be more comprehensive to discuss problems and determine solutions.

Keywords : Validation, Acquisition Duty of Right on Land and Building, Buying and Selling, Land Deed Official, Legal Uncertainty (Kursif), Substantial Justice, Good Governance.