

**PENETAPAN NILAI TRANSAKSI SEBAGAI DASAR PERHITUNGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
OLEH PEMERINTAH DAERAH KOTA YOGYAKARTA DAN
RELEVANSINYA DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK**

Oleh Resky Melinda¹, Dahliana Hasan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan pemerintah daerah dalam penetapan harga transaksi sebagai dasar perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan relevansinya dengan asas kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh pihak penjual dan pihak pembeli

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan jenis penelitian yang menggabungkan antara penelitian normatif dan penelitian empiris. Penelitian normatif yaitu penelitian yang datanya berupa data sekunder, terdiri dari bahan kepustakaan dan penelitian empiris, yaitu penelitian yang didasarkan pada data primer lapangan. Subyek penelitian ini adalah Pejabat pajak pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Yogyakarta dengan teknik pengambilan sampel secara *purposive sampling*. Hasil penelitian yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa belum ada peraturan yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam menetapkan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Peraturan perundang-undangan memberikan kewenangan berupa penelitian baik administrasi dan lapangan, namun tidak secara detail membahas mengenai parameter dalam penelitian lapangan sehingga didapatkan harga yang berbeda dari yang telah disepakati kedua pihak. Dalam penetapan harga transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini petugas pajak dapat dikatakan melanggar asas kebebasan berkontrak kedua pihak apabila harga tersebut memang harga yang sebenarnya, tetapi jika kedua pihak tidak jujur dalam mencantumkan harga transaksi, dapat dikatakan kedua pihak lah yang melakukan pelanggaran hukum.

Kata Kunci : Pemerintah Daerah, harga transaksi, BPHTB

¹ Perum. Kaliurang Pratama F.4, Jl. Kaliurang Km. 7,2, Ngaglik, Sleman, Yogyakarta

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

DETERMINATION OF TRANSACTION VALUE AS THE MAIN CONSIDERATION FOR DUTY ON ACQUISITION OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS (BPHTB) BY THE REGIONAL GOVERNMENT OF YOGYAKARTA CITY AND ITS RELEVANCE TO THE PRINCIPLE OF FREEDOM OF CONTRACT

By Resky Melinda¹, Dahliana Hasan²

ABSTRACT

The objective of this research is to know and analyze the authority of local government in determining transaction price as the basis of calculation of Fees on the Acquisition of rights to Land and Buildings (BPHTB) and the relevance to the freedom of contract owned by the seller and the buyer.

The characteristic of this research is analytical descriptive with the type of research that combine between normative research and empirical research. Normative research is based on secondary data, consisting of literary materials, while empirical research is based on primary data from field. The subject of this research is the local government finance office and Regional Asset (BPKAD) and Land Acquisition Official (PPAT) in Yogyakarta City. Sample was taken with purposive sampling. The results obtained both primary data and secondary data were analyzed qualitatively and presented descriptively.

Based on the research result, it is found that there is no regulation that gives authority to local government in determining the transaction price as the basis for imposition of BPHTB which has been agreed by both parties in land sale agreement. Legislation authorizes the form of both administrative and field inspection, but does not detail about the standards in field inspection to obtain a different price that agreed upon by both parties. In the pricing of transactions conducted by the local government in this case the tax officer can be said to violate the principle of freedom of contract both parties if the price is indeed the actual price, but if the two parties are not honest in stating the transaction price, it can be said that both parties who violate the law.

Keywords : Local Government, transaction price, BPHTB

¹ Kaliurang Pratama Residence F.4, Kaliurang Street Km. 7,2, Ngaglik, Sleman, Yogyakarta

² Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta