UNIVERSITAS GADJAH MADA
Penetapan Harga Transaksi atas Jual Beli Tanah oleh Pemerintah Kabupaten Sleman sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari Asas Proporsionalitas (Studi Kasus di PPAT X Kabupaten Sleman)
Dela Rinanda Putri, Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRAK

PENETAPAN HARGA TRANSAKSI ATAS JUAL BELI TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS PROPORSIONALITAS (STUDI KASUS DI PPAT X KABUPATEN SLEMAN)

Oleh : Dela Rinanda Putri* (NIM: 24/548152/PHK/13033)
Dosen Pembimbing : Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D.*

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penetapan harga transaksi transaksi oleh BKAD Sleman yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB berdasarkan asas proporsionalitas. Hal ini dilatarbelakangi BKAD Sleman menemukan praktik manipulasi pelaporan harga transaksi oleh wajib pajak untuk mengurangi beban BPHTB. Asas proporsionalitas digunakan dalam penelitian ini karena BKAD Sleman harus menyeimbangkan dua kepentingan yaitu kepentingan negara untuk mencegah penghindaran pajak dan kepentingan wajib pajak untuk mendapatkan keadilan berdasarkan transaksi yang sebenarnya dalam mencapai tujuan yang ingin dicapai.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris yang menerapkan ketentuan hukum normatif dalam penetapan harga transaksi atas jual beli tanah oleh BKAD Sleman ditinjau dari asas proporsionalitas. Pengumpulan data menggunakan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Analisis data menggunakan deskriptif kualitatif memaparkan serta menggambarkan data yang telah dikumpulkan sehingga dapat memberikan pemahaman mengenai kondisi yang terjadi di masyarakat

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB yang lebih tinggi dari NJOP tidak sesuai dengan asas proporsionalitas dikarenakan cara yang dilakukan dalam mencapai tujuan yang ingin dicapai tidak sesuai dengan ketentuan perpajakan. Selain itu, pada dasarnya terdapat upaya yang dapat dilakukan agar pendapatan daerah optimal dengan cara yang sesuai dengan ketentuan perpajakan.

Kata Kunci : Pajak, Asas Proporsionalitas, BKAD, BPHTB

Penetapan Harga Transaksi atas Jual Beli Tanah oleh Pemerintah Kabupaten Sleman sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari Asas Proporsionalitas (Studi Kasus
di PPAT X Kabupaten Sleman)
Dela Rinanda Putri, Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

DETERMINATION OF TRANSACTION PRICES FOR LAND SALE AND PURCHASE BY THE SLEMAN REGENCY GOVERNMENT AS THE BASIS FOR IMPOSING ACQUISITION DUTY OF RIGHT ON LAND AND BUILDING REVIEWED BASED ON THE PRINCIPLE OF PROPORTIONALITY (CASE STUDY IN PPAT X OF SLEMAN REGENCY)

By : Dela Rinanda Putri* (NIM: 24/548152/PHK/13033)
Mentored By : Prof. Adrianto Dwi Nugroho, S.H., Adv.LL.M., LL.D.*

The research aims to analyze the determination of transaction prices by BKAD Sleman used as the basis for levying BPHTB through the principle of proportionality perspective. The research was prompted by BKAD Sleman's discovery of practices where taxpayers manipulated reported transaction prices to reduce their BPHTB liability. The principle of proportionality is applied because BKAD Sleman must balance two competing interests namely the state's interest in preventing tax avoidance and the taxpayer's interest in achieving fairness based on actual transactions.

The research method used normative-empirical legal research method that examining the normative legal provisions governing transaction price determination for land sales by BKAD Sleman through the principle of proportionality perspective. Data collection involved fieldwork and library research. Data analysis was conducted using a descriptive-qualitative approach to present and describe the collected data, thereby providing insight into the situation on the ground.

The results of the study indicate that setting a transaction price higher than NJOP as the basis for BPHTB assessment violates the principle of proportionality, as the method used to achieve the objective fails to comply with taxation regulations. Furthermore, there are alternative measures available to optimize regional revenue in a manner that aligns with taxation regulations.

Keywords: Tax, Principle of Proportionality, BKAD, BPHTB