

---

## ***Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan***

Yanti<sup>a</sup>, Ardiansyah<sup>b</sup>, Bagio Kadaryanto<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: [yanti13398@gmail.com](mailto:yanti13398@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: [Ardiansyah@unilak.ac.id](mailto:Ardiansyah@unilak.ac.id)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: [Bagio.kadaryanto@gmail.com](mailto:Bagio.kadaryanto@gmail.com)

---

### **Abstract**

How is the implementation of the valuation of the value of sale and purchase transactions based on the cost of acquiring land and building rights? Second, what are the obstacles to carrying out the valuation of the value of a sale and purchase transaction based on the cost of acquiring land and building rights? Third, how to overcome obstacles to the implementation of the valuation of the value of sale and purchase transactions based on the cost of acquiring land and building rights? In line with the formulation of the problem, the purpose of this study: To find out how the implementation, obstacles and also efforts to overcome obstacles in the implementation of the valuation of the value of sale and purchase transactions based on the cost of acquiring land and building rights. This type of research is sociological legal research with an empirical approach. The results of the study explain that the implementation of the valuation of the value of a sale and purchase transaction based on the cost of acquiring land and building rights in principle is not going well because when the parties have reported the actual value of the sale and purchase transaction according to the agreement of the parties but the parties cannot immediately pay their BPHTB in accordance with this price because the value must be re-examined by Bapenda. Obstacles include a lack of information regarding the procedure for transferring names and the existence of taxes to be paid, a lack of public honesty as taxpayers. Meanwhile, the obstacle for a notary is that it becomes difficult for a notary to calculate the administrative costs that will be used when a sale and purchase transaction occurs. Efforts that must be made to overcome obstacles are the clarity of requirements, clear and easy-to-understand service procedures, service time must have certainty when service delivery can be completed within a predetermined time, and routine and programmed socialization.

**Keywords:** Transacsion Value, Sale and Purchase, BPHTB

### **Abstrak**

Bagaimanakah pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan? Kedua, bagaimana hambatan pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan? Ketiga, bagaimana upaya mengatasi hambatan pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan? Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis dengan pendekatan empiris. Pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan secara prinsip tidak berjalan dengan baik karena ketika para pihak sudah melaporkan nilai transaksi jual beli sebenarnya sesuai kesepakatan para pihak tetapi para pihak tidak bisa langsung membayarkan BPHTB mereka sesuai dengan harga tersebut karena nilai harus diuji kembali oleh Bapenda. Hambatannya meliputi kurangnya informasi mengenai prosedur balik nama dan adanya pajak-pajak yang harus dibayar, kurangnya kejujuran masyarakat sebagai wajib pajak. Sedangkan hambatan untuk Notaris yaitu notaris menjadi sulit menghitung biaya administrasi yang akan digunakan saat terjadi transaksi jual beli. Upaya yang harus dilakukan untuk mengatasi hambatan adalah adanya kejelasan pesyaratan, prosedur pelayanan yang jelas serta mudah dipahami, waktu pelayanan harus mempunyai kepastian waktu pelaksanaan pelayanan dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan, dan adanya sosialisasi secara rutin dan terprogram

Kata Kunci : Nilai, Transaksi, BPHTB

---

## PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan yang meningkat di segala bidang menyebabkan peningkatan pada kebutuhan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Secara alamiah tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Tanah selain dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan dasar sebagai pemukiman dan lahan usaha, tanah juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Tanah akan sangat memberikan keuntungan jika memiliki bangunan di atasnya. Bangunan memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Demikian pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan. Setiap orang pribadi atau badan/lembaga yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sudah sewajarnya dikenakan pungutan berupa pajak oleh negara.<sup>1</sup>

Ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 09 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, memuat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) ke Tempat Pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Dan ketentuan Pasal 3 Ayat 1 memuat SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. SSPD BPHTB selain berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB).

Berdasarkan ketentuan diatas Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) terkait kebenaran data objek pajak dan kelengkapan dokumen yang tercantum dalam SSPD BPHTB wajib pajak harus melakukan validasi atau memverifikasi dokumen pada Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

Pada proses validasi dan verifikasi SSPD BPHTB yang terjadi bukan hanya terkait kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum namun juga untuk

---

<sup>1</sup> Yelly Zamayaa, Dahlan Tampubolonb, Mardiana, Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai, *Jurnal Ilmu Ekonomi*, Volume 1 Nomor 1, Mei 2020, hlm. 35.

menentukan nilai transaksi suatu perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan atau bangunan oleh pemerintah Kota Pekanbaru pada dasarnya sah menurut undang-undang, akan tetapi menyalahi *esensi* dari suatu perjanjian jual beli. Perbuatan hukum jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak. Adanya verifikasi dan validasi mengenai nilai jual objek pajak BPHTB seolah-olah membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak dalam menentukan nilai jual tanah akan tetapi harus persetujuan dari pemerintah daerah.

Berdasarkan pegamatan penulis, kendala yang terjadi saat Proses validasi dan verifikasi penentuan penetapan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pekanbaru, dalam Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 Pasal 3 ayat 1 berbunyi “Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.” Pasal 3 ayat 3 berbunyi “Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, pihak BAPENDA Kota Pekanbaru selaku pemungut pajak sering kali pada saat verifikasi Formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) di BAPENDA Kota Pekanbaru membuat para pihak merasa keberatan dari hasil verifikasi tersebut. Harga jual beli yang dilaporkan oleh para pihak kepada BAPENDA Kota Pekanbaru adalah harga kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak bertentangan dengan segala regulasi yang berlaku, Namun Para Pihak tidak dapat menghitung Nilai BPHTB yang harus dibayarkan mengacu dari NJOP maupun Harga Jual Beli Para Pihak sebelum melakukan verifikasi Formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) di BAPENDA Kota Pekanbaru.

Kewajiban untuk melakukan validasi dan verifikasi SSPD BPHTB seharusnya juga tidak menjadi penghambat bagi Notaris/PPAT yang bertugas dan berwenang membuat akta peralihan hak, lamanya waktu yang dibutuhkan menjadi hambatan-hambatan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tersebut. Sehingga menghambat pelayanan yang diberikan oleh Notaris/PPAT kepada kliennya, yang mengakibatkan terlambatnya proses peralihan hak atas tanah yang seharusnya bisa lebih cepat dan selesai dalam waktu relatif lebih singkat.

Atas dasar itulah, maka penulis menilai hal tersebut merupakan suatu masalah yang perlu di kaji dan mendapatkan solusi hukum. Berangkat dari latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul:”**PELAKSANAAN PENILAIAN NILAI TRANSAKSI JUAL BELI BERDASARKAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**”.

Agar permasalahan ini lebih terarah dan terfokus, berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?
2. Bagaimana Hambatan Pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?
3. Bagaimana Upaya Mengatasi Hambatan Pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan?

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN 1**

### **Pelaksanaan Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Perolehan hak atas tanah adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Selain memperoleh hak atas tanah, ada juga kewajiban yang harus dipenuhi atas diperolehnya hak tersebut. Kewajiban itu adalah membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan pada hasil wawancara dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru yang menjelaskan bahwa BPHTB diterima daerah efektif pada tanggal 01 Januari 2011 sesuai dengan wewenang di tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. BPHTB ini membahas tentang pemberian hak dan pemindahan hak. Pemberian hak ini identik dengan Pemberian surat tanah yang alas haknya ialah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Selanjutnya yang Pemindahan hak itu dibuat dalam bentuk Akta atau Kesepakatan para pihak.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru, pada 2 November 2022, pukul 09.00 Wib Kantor Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru

Hal ini berhubungan dengan nilai transaksi jual beli. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Indra Afrianto yaitu Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru mengatakan bahwa Pelaksanaan Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menjelaskan pelaporan nilai transaksi terdiri dari 3 dari 4 nilai, nilai pertama itu ialah nilai transaksi jual beli, kemudian nilai pasar atau harga pasar itu diluar nilai jual beli dan harga lelang. Jika ketiga ini tidak diketahui maka berlakulah Nilai NJOP Yang tertera di PBB. Efektif mulai dari Wajib Pajak Melaporkan itu 1 x 24 Jam, Tidak termasuk dalam hal Wajib Pajak melakukan Pembayaran. Jadi gini Wajib pajak datang membawa dokumen, kita verifikasi Keabsahan berkasnya biasanya tidak lama sih sekarang agak terkendala karena instansi kita ada peningkatan berkas yang masuk dari tahun sebelumnya hari bisa sampai 3-4 hari, itu dimurnikan karena banyaknya berkas yang masuk dari kapasitas 2 tahun terakhir, ditahun 2022 ini mungkin karena pandemi yang sudah membaik jadi untuk Verifikasi saja bisa sampai 3-4 hari diluar dari keadaan Normal. Jadi secara Prinsip ada 3 Proses yaitu melaporkan kelengkapan berkas, diterbitkan billing pembayaran, kemudian menyerahkan kembali bukti bayar kepada Bapenda. Proses Pertama dikondisi normal cukup 1X24 jam untuk setelah diterbitkan Billing Pembayaran ini Wajib Pajak sering kali tidak langsung membayarkan begitu juga untuk proses ketiga 1X24 Jam.<sup>3</sup>

Bapak Indra Afrianto, S.Si yaitu Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru juga menjelaskan bahwa ketika para pihak sudah melaporkan nilai transaksi jual beli sebenarnya sesuai kesepakatan para pihak tetapi para pihak tidak bisa langsung membayarkan BPHTB mereka sesuai dengan harga tersebut itu karena nilai harus diuji kembali, benar bahwa BPHTB ini Self Assesment pelaporan Wajib Pajak tapi Undang-Undang menyatakan BPHTB tidak Self Assesment murni tetapi juga Official Assesment. Ketika harga transaksi atau harga pasar berada di NJOP kita maka yang kita gunakan adalah harga transaksi tersebut tetapi ketika berada di bawah NJOP maka dasar pelaporan BPHTB mereka NJOP yang tertera di PBB, sesuai yang saya sampaikan tadi ada 3 elemen pembayaran BPHTB itu pertama nilai transaksi kedua harga pasar dan ketiga harga lelang dan keempat pengecualiannya ialah NJOP kita itulah sebabnya sifatnya tidak self Assesment murni tetapi Official juga ketika yang 3 elemen itu tidak diketahui fiskus berlakulah Official Assesment. Itulah kenapa harga transaksi

---

<sup>3</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Bapak Indra Afriaanto, S.Si Selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, pada 23 November 2022, pukul 11.00 Wib Kantor BAPENDA Kota Pekanbaru.

yang dilaporkan tidak serta merta dapat dibayar karna menganut sistem pembuktian kembali memang ada beberapa daerah yang bisa lapor harga transaksi, bayar kemudian melaporkan bukti bayar sebagai pemeriksaan, sah juga dan yang dilakukan BAPENDA juga sah karena kami mau membuktikan kembali bukan negoisasi disitu tetapi kejujuran para pihak sebab kita menguji dari harga pasar dan nilai konstruksi apabila ada bangunan jika kami temukan jujur maka akan dibayarkan sesuai nilai transaksi yang dilaporkan apabila nilai tersebut lebih rendah dari NJOP maka nilai yang digunakan NJOP pada PBB tetapi jika kami ada keraguan maka kami meminta pernyataan dari para pihak yang dalam pernyataan tersebut tertera sanksinya sanksi hukum perpajakan, perdata atau pidana, untuk Sanksi hukum perpajakan harus kami lakukan apabila dikemudian hari kami temukan wanprestasi.<sup>4</sup>

Bapak Zainal Arifin, S.E selaku Ketua DPRD Komisi II Kota Pekanbaru juga mengatakan bahwa Pelaksanaan Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Prinsip berjalan dengan baik dan lancar hanya saja terkadang kendalanya ada di para pihak tidak langsung membayar ketika billing sudah di keluarkan.<sup>5</sup>

Sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Indra, S.Si yaitu Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru yang berpendapat bahwa terkadang para pihak tidak ada kesepakatan tentang pembayaran pajak-pajak saat transaksi kesepakatan jual beli sehingga menunda pembayaran pajak tersebut. Billing berlaku 30 hari sejak dikeluarkan tetapi bila tidak dibayar setelah 30 hari tidak dapat digunakan karena pertama kami harus tau alasan mengapa tidak dibayarkan, kedua bisa saja dalam sebulan telah terjadi perubahan objek tanah tersebut. contohnya seseorang melapor ke BAPENDA membeli tanah kosong kemudian tidak dibayar hingga sebulan dan ketika akan dibayar sudah berubah dengan kondisi penunjang yang bisa saja dari tanah kosong menjadi ada bangunan.<sup>6</sup>

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN 2**

---

<sup>4</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Bapak Indra Afriaanto, S.Si Selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, pada 23 November 2022, pukul 11.00 Wib Kantor BAPENDA Kota Pekanbaru.

<sup>5</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Zainal Arifin, S.E selaku Ketua Komisi II Kota Pekanbaru, pada 12 Oktober 2022, pukul 08.30 Wib di Kantor Sekretariat DPRD Kota Pekanbaru.

<sup>6</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Bapak Indra Afriaanto, S.Si Selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, pada 23 November 2022, pukul 11.00 Wib Kantor BAPENDA Kota Pekanbaru.

## **Hambatan Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru mengatakan bahwa Proses Pelaporan BPHTB jual beli para pihak harus berhadapan di PPAT karena seluruh dokumen asli harus diperlihatkan kepada Notaris seperti KTP Penjual, KTP Pembeli, Surat tanah yang akan di jual belikan selesai dari notaris baru kelengkapan nya dilengkapi dan mengisi Formulir BPHTB dan Formulir tersebut harus dicap PPAT ditandatangani, karena setelah itu akan dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT. Notaris menjadi sulit menghitung biaya administrasi yang akan digunakan saat terjadi transaksi jual beli, Kurangnya pemahaman masyarakat terkait prosedur balik nama dan adanya pajak-pajak yang harus dibayar ketika melakukan transaksi jual beli membuat para pihak menyerahkan seluruh kepengurusan balik nama hingga menitipkan biaya pajak-pajak pada notaris/PPAT. Notaris/PPAT tidak dapat menghitung biaya pajak-pajak yang akan bayarkan sebelum melakukan Validasi BPHTB dan Verifikasi kelengkapan berkas-berkas para pihak oleh BAPENDA, Karena Saat Validasi BPHTB BAPENDA juga menentukan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar penghitungan pajak-pajak yang akan dibayarkan.<sup>7</sup>

Dalam wawancara dengan Bapak Zainal Arifin, S.E selaku Ketua DPRD Komisi II Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa salah satu hambatan dalam Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap sistematisa kepengurusan balik nama saat melakukan transaksi jual beli karena masih ada pajak-pajak yang harus dibayarkan, sehingga saat melakukan transaksi jual beli masyarakat merasa cukup diantara kesepakatan para pihak saja.<sup>8</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Indra, S.Si yaitu Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru menjelaskan hambatan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan satu yang paling penting Kejujuran Wajib Pajak, karena jika Wajib Pajak Jujur tidak perlu ada Verifikasi, tidak perlu Pembuktian Kembali dan sebagainya bisa

---

<sup>7</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru, pada 2 November 2022, pukul 09.00 Wib Kantor Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru.

<sup>8</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Zainal Arifin, S.E selaku Ketua Komisi II Kota Pekanbaru, pada 12 Oktober 2022, pukul 08.30 Wib di Kantor Sekretariat DPRD Kota Pekanbaru.

langsung lapor dan tidak menutup kemungkinan kita izinkan WP untuk membuat Billing sendiri, tidak perlu lagi campur tangan pemerintah. Hanya saja nanti pada saat pemeriksaan setelah pembayaran sebagai Bukti bayar. Apabila WP sudah jujur saya rasa tak perlu ada pemeriksaan kembali. Itu sebabnya perlu nilai itu harus di uji kembali karna menganut sistem pembuktian kembali.<sup>9</sup>

Dalam wawancara dengan Bapak Zainal Arifin, S.E selaku Ketua DPRD Komisi II Kota Pekanbaru juga berpendapat mengenai hambatan yang berhubungan dengan wajib pajak, Seperti kurang sadar dan pahami wajib pajak terhadap praturan pajak BPHTB dan terbatasnya sumber daya manusia yang memahami masalah perpajakan, dan Penyelesaian terhadap hambatan yang timbul terutama yang menyangkut wajib pajak, seharusnya pegawai pajak lebih mensosialisasikan lagi tentang berbagai macam pajak dan meningkatkan kualitas sumber daya aparatur yang handal dan berintegritas. Hambatan- hambatan tersebut tidak membuat pemungutan pajak menjadi menurun. Perkembangan Pemungutan pajak BPHTB Jual beli dimasa pandemi Secara Signifikan meningkat, Walaupun dimasa pandemi ada keraguan karena uang lebih dibutuhkan untuk penghidupan dari pada daya jual beli. Dimasa pandemi tetap ada peningkatan Cuma tidak signifikan, peningkatan ini ada dua sisi kualitas dan kuantitasnya kita ada di peningkatan kuantitasnya atau andilnya masyarakat kita naik tetapi nilainya penerimaannya kita turun.<sup>10</sup>

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN 3**

#### **Upaya Dalam Mengatasi Hambatan Penilaian Nilai Transaksi Jual Beli Berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Kota Pekanbaru merupakan kota yang sangat berkembang di Provinsi Riau, karena kota ini telah menjadi salah satu pusat perkembangan dan pembangunan ekonomi daerah yang cukup signifikan. Untuk itu, diharapkan kepada pemerintah daerah kota ini agar semakin gencar dan aktif dalam memungut BPHTB. Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karna pajak

---

<sup>9</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Bapak Indra Afriaanto, S.Si Selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, pada 23 November 2022, pukul 11.00 Wib Kantor BAPENDA Kota Pekanbaru.

<sup>10</sup> Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Zainal Arifin, S.E selaku Ketua Komisi II Kota Pekanbaru, pada 12 Oktober 2022, pukul 08.30 Wib di Kantor Sekretariat DPRD Kota Pekanbaru.



merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran tanah dan bangunan.

Dalam hasil wawancara langsung penulis dengan Bapak Indra, S.Si yaitu Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa upaya penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah melakukan himbauan kepada Wajib Pajak bahwa yang mereka lakukan itu bukan hanya terkait hukum Perdata dan Pidannya dikemudian hari tetapi dalam hukum perpajakan bisa saja dia ditagih sekaligus dan seketika.<sup>11</sup>

Dalam wawancara dengan bapak Zainal Arifin, S.E selaku Ketua DPRD Komisi II Kota Pekanbaru mengatakan bahwa Pemungutan pajak BPHTB memang masih mengalami beberapa kendala, melakukan penggalan potensi di lapangan adalah salah satu upaya yang dimulai lalu perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisai kepada masyarakat serta peningkatan kesadaran masyarakat atas kewajiban membayar pajak yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah di kota Pekanbaru. Kendalanya juga disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB. Masyarakat tidak menyadari bahwa pajak tersebut sangatlah penting dalam memajukan pembangunan, dan kurangnya pengetahuan mereka bagaimana cara perhitungan pajak yang sebenarnya yang harus dibayar sehingga wajib pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Di sinilah sering adanya peran dari oknum-oknum notaris/PPAT yang sering menyarankan masyarakat yang awam hukum untuk meminta tolong oknum notaris/PPAT untuk melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayar.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru mengatakan bahwa Upaya-upaya yang harusnya dilakukan adalah adanya kejelasan persyaratan, prosedur pelayanan yang jelas, biaya yang harus dipenuhi

---

<sup>11</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Bapak Indra Afriaanto, S.Si Selaku Kepala Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, pada 23 November 2022, pukul 11.00 Wib Kantor BAPENDA Kota Pekanbaru.

<sup>12</sup> Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Zainal Arifin, S.E selaku Ketua Komisi II Kota Pekanbaru, pada 12 Oktober 2022, pukul 08.30 Wib di Kantor Sekretariat DPRD Kota Pekanbaru.

dalam kepengurusan, prosedur yang mudah dan jelas serta mudah dipahami, waktu penyelesaian pelayanan akta yang sesuai dengan standar pelayanan, penyediaan sistem online dan offline dalam pelayanannya, adanya sosialisasi secara rutin dan terprogram, dan adanya penanganan pengaduan. Dan dalam waktu pelayanan harus mempunyai kepastian waktu Pelaksanaan pelayanan publik dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan.<sup>13</sup>

## KESIMPULAN

Pelaksanaan penilaian nilai transaksi jual beli berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan secara prinsip tidak berjalan dengan baik karena ketika para pihak sudah melaporkan nilai transaksi jual beli sebenarnya sesuai kesepakatan para pihak tetapi para pihak tidak bisa langsung membayarkan BPHTB mereka sesuai dengan harga tersebut karena nilai harus diuji kembali oleh bapenda.

Hambatannya meliputi kurangnya informasi mengenai prosedur balik nama dan adanya pajak-pajak yang harus dibayar, kurangnya kejujuran masyarakat sebagai wajib pajak. Sedangkan hambatan untuk notaris yaitu notaris menjadi sulit menghitung biaya administrasi yang akan digunakan saat terjadi transaksi jual beli.

Upaya yang harus dilakukan untuk mengatasi hambatan adalah adanya kejelasan persyaratan, prosedur pelayanan yang jelas serta mudah dipahami, waktu pelayanan harus mempunyai kepastian waktu pelaksanaan pelayanan dapat diselesaikan dalam kurun waktu yang telah ditentukan, dan adanya sosialisasi secara rutin dan terprogram.

---

<sup>13</sup>Kesimpulan dari hasil wawancara langsung penulis dilapangan dengan Ibu Ivo Fidriyani, S.H selaku Ketua Ikatan Notaris/PPAT Kota Pekanbaru, pada 2 November 2022, pukul 09.00 Wib Kantor Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku:

- Abdul Halim, *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*, Yogyakarta :Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2000.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010
- Adriani, *penagihan pajak pusat dan pajak daerah*, Bogor,Ghalia Indonesia, 2011
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsional dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: Kencana, 2010
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, 2006
- Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali pers, 2012
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2012
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm.16.
- Djajadiningrat, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta:Salemba Empat, 2011
- Erly suandy, *Hukum Pajak*, Jakarta:salemba empat, 2008
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset, 2003
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Offset, 2001.
- Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2005.

Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010.

Miyasto, Sistem Perpajakan, Yogyakarta : PT. Liberty, 1997

R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014

Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Yogyakarta:Penerbit Andi Offset, 2011

Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2003

Salim, H. S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.

Tim Penyusun, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Edisi III*, Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, 2020.

Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta:Ghalia Indonesia,1982.

Waskito, Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018

## **2. Jurnal/Skripsi/Tesis/Disertasi, Internet dan Lainnya:**

Budi Ispriyarso, Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang Vol 34. No. 4 Oktober 2005

Erlina Novita, Tinjauan Yuridis Penerapan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Batam, *Undergraduate Thesis Law*, Universitas Internasional Batam, 2019.

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, 2017

- Yelly Zamayaa, Dahlan Tampubolonb, Mardiana, Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai, *Jurnal Ilmu Ekonomi*, Volume 1 Nomor 1, Mei 2020.
- Yulianti Alwi, Penentuan Harga jual beli tanah dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kota pekanbaru, Thesis Universitas Andalas, 2018.
- Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Magelang, *Jurnal Akta*, Volume, Nomor 3,2017, hlm 3