

TESIS

**HARGA JUAL BELI DALAM AKTA JUAL BELI (AJB)
BERKAITAN DENGAN PAJAK PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**



**Disusun Oleh :
ERWAN FITRIADY, S.H.
2020216310021**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

TESIS

**HARGA JUAL BELI DALAM AKTA JUAL BELI (AJB)
BERKAITAN DENGAN PAJAK PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Diajukan Oleh:

ERWAN FITRIADY, S.H.
2020216310021

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) Berkaitan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

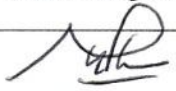

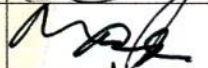

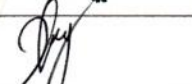
disusun oleh

Nama : Erwan Fitriady, S.H

NIM : 2020216310021

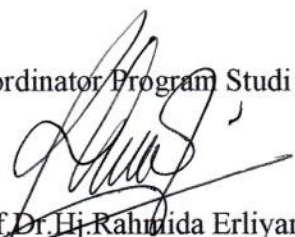
Telah dipertahankan di depan dewan Penguji
Pada Tanggal:

Susunan Penguji


No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Dr.H.M.Effendy, S.H.,M.Hum	Ketua Penguji	
2	Prof.Mirza Satria Buana, S.H.,M.H.,Ph.D	Sekretaris	
3	Prof.Dr.H.M.Hadin Muhjad, S.H., M.Hum.	Anggota	
4	Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H.	Anggota	
5	Dr.Ifrani, S.H.,M.H.	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan


Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Erwan Fitriadsy, S.H.

NIM : 2020216310021

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : Harga Jual Beli Dalam Akta Jual Beli (AJB) Berkaitan
Dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas
Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2023

Yang membuat Pernyataan

Erwan Fitriady, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 139/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Erwan Fitriady

Dengan Judul Tesis:

Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) Berkaitan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada BAPPEDA Kota Banjarmasin

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 6 Maret 2023



Prof. Drs. H. Ahmad Suriansyah, M.Pd., Ph.D.

NIP 195912251986031001

RINGKASAN

HARGA JUAL BELI DALAM AKTA JUAL BELI (AJB)
BERKAITAN DENGAN PAJAK PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Oleh

Erwan Fitriady¹, Dr. H. M. Effendy, S.H., M.Hum.,²

Mirza Satria Buana, S.H., M.H., Ph.D.³

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjadikan beberapa pemungutan pajak termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak yang dipungut oleh pemerintah Daerah. Namun pada praktiknya di berbagai daerah, dimana dalam kondisi terjadi Jual beli tanah dibawah NJOP menurut UUPDRD yang seharusnya kemudian menggunakan nilai NJOP dalam PBB sebagai dasar penghitungan BPHTB nya, namun oleh sejumlah pemerintah daerah dilakukan verifikasi harga ulang atas NJOP objek pajak tersebut, hal ini kemudian menjadi permasalahan di tengah masyarakat atas tingginya kemudian besaran BPHTB yang harus dibayarkan, hal ini kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat tentang besaran BPHTB yang harus dibayarkan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian terhadap aturan hukum dengan cara meneliti bahan Pustaka yang membahas tentang aturan maupun aturan pelaksana yang mengatur tentang BPHTB dari pemungutan hingga wewenang dari Pemerintah Daerah dalam pelaksanaannya. Pendekatan yang digunakan adalah perundangan. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku, dan literatur lainnya, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum, dan media internet. Bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui

¹ 2020216310021

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

studi kepustakaan yang kemudian dianalisis dengan logika deduktif dan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari analisis tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pada penjualan dengan harga dibawah NJOP nilai BPHTB akan tetap mengikuti NJOP yang tertera di PBB tanah tersebut sesuai dengan Pasal 87 ayat (3) UUPDRD maupun Pasal 6 ayat (2) Perda Kota Banjarmasin Nomor 28 Tahun 2014, sehingga mengacu pada aturan tersebut tidak dilarang bagi masyarakat untuk menentukan harga jual-beli yang juga sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, namun nilai objek perhitungan pajak dari tanah tersebut akan mengikuti NJOP yang ditetapkan.
2. Tidak terdapat sama sekali wewenang dari pemerintah kota Banjarmasin untuk melakukan validasi atas nilai objek BPHTB dalam peraturan manapun yang berlaku. Dalam hal ini kemudian UUPDRD hanya memberikan pengaturan dan penetapan tentang otoritas pemerintah kota Banjarmasin untuk kemudian melakukan pemungutan atas BPHTB tersebut. Mekanisme validasi BPHTB ini sendiri berimplikasi pada berubahnya nilai dari lahan yang menjadi objek jual-beli lahan tersebut merupakan tindakan sewenang-wenang pemerintah kota Banjarmasin guna menaikkan jumlah pendapatan asli daerah (PAD), hal tersebut kemudian mengusik daripada kepastian hukum bagi masyarakat yang sebenarnya telah mendapat jaminan dari UUPDRD.

Banjarmasin, 10 Juni 2023

Penulis

ERWAN FITRIADY, S.H.

**PRICE OF SALE AND PURCHASE IN SALE AND PURCHASE DEED (AJB)
IN RELATION WITH TAX OF DUTY FOR ACQUISITION OF LAND AND
BUILDING RIGHT (BPHTB)**

By

Erwan Fitriady¹, H. M. Effendy², Mirza Satria Buana³

Master of Notarial Studies Program, Lambung Mangkurat University, 109 pages

ABSTRACT

Keywords: Duty for Acquisition of Land and Building Right, Verification, Sale and Purchase of Land

The goals of this research are to analyze in depth on the legality of verification of price in sale and purchase of land by regional government where the regional government conducts verification of price in sale and purchase of land which violates the provision of Act Number 28 of 2009 concerning Regional Tax and Regional Retribution, among other concerning the authority vested by the Act to the regional government, and the impact of the said verification upon various matters. This is normative legal research carried out using statute approach and conceptual approach. The characteristic of this research is prescriptive analytical, using primary, secondary and tertiary legal resources. The method to collect legal resources is conducted by using the technique of document study, while the analysis is carried out with deductive logics, and then interpretations are made to the regulations. Based on the results of the research, there are some conclusions can be made, *firstly*, that the sale and purchase of land below the Sale Value of Tax Object (NJOP) is still legal based on the Act, and not contrary to the principle of consensuslism in Article 1320 of Civil Code. *Secondly*, with regard to the authority granted by the Act to the regional government related to tax and regional retribution, there is no regulation found wheresoever which can become the ground for the regional government to enforce and apply verification upon the said sale price.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Translator

¹Student number: 2020216310021

²Supervisor

³Co-supervisor

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu wa ta'ala atas anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **HARGA JUAL BELI DALAM AKTA JUAL BELI (AJB) BERKAITAN DENGAN PAJAK PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Dr. H.M. Effendy, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak Prof. Mirza Satria Buana, S.H., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi Penulis dalam penulisan tesis ini
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
6. Seluruh Dosen pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

8. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
9. Istri tercinta Isna Anita dan anak-anak tercinta Alifia Qiswah Ishana Fitri dan Azura Khawla Nur Medina, yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini
10. Kakak terkasih Wenny Herlianty, S.H., M.Kn. dan Erwin Hairuzany, S.H., M.Kn. yang telah banyak membantu serta selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini
11. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2020 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu Penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, Penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Juni 2023

Erwan Fitriady, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL DALAM	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
RINGKASAN	v
ABSTRACT	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	11
E. Tinjauan Pustaka.....	12
F. Metode Penelitian	40
G. Sistematika Penulisan	48
BAB II KENDALA NILAI JUAL TANAH YANG LEBIH RENDAH DARI NILAI JUAL OBJEK PAJAK TANAH (NJOP) DIKAITKAN DENGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).....	51
A. Harga Jual Beli Pada Perjanjian Secara Umum.....	51
B. Harga Pada Perjanjian Jual Beli Tanah.....	53
C. Jual Beli Tanah di Bawah Nilai NJOP.....	59
D. Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Harga Dibawah NJOP.....	68
BAB III KEABSAHAN PROSES VERIFIKASI LAPANGAN ATAS NILAI JUAL OBJEK PAJAK OLEH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH (BPKPAD) KOTA BANJARMASIN	71
A. Mekanisme Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Kata Tanah.....	71

B. Validasi Oleh Pemerintah Daerah Atas Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Syarat dalam Akta Jual Beli Tanah	75
C. Praktik Penghindaran Pajak Sebagai Latar Belakang Verifikasi Harga Tanah Oleh Pemerintah Daerah	80
D. Keabsahan Hasil Validasi Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan.....	88
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN	