

TESIS

PENENTUAN NILAI TANAH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN



Diajukan oleh:

**MUHAMMAD RIDHO ANUGRAH
NIM. 2220215310060**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

Desember 2024

**PENENTUAN NILAI TANAH BADAN PENGELOLAAN
KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh :

**MUHAMMAD RIDHO ANUGRAH
NIM 2220215310060**

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

Judul Tesis : Penentuan Nilai Tanah Badan Pengelolaan Keuangan,
Pendapatan Dan Aset Daerah Dalam Menetapkan Nilai Jual
Objek Pajak Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan
Bangunan

Nama : Muhammad Ridho Anugrah

NIM : 2220215310060

**Disetujui,
Komisi Pembimbing**

Pembimbing Utama



Dr. Hj. YULIA QAMARIYANTI, S.H., M. Hum.
NIP. 19690716199403 2 002

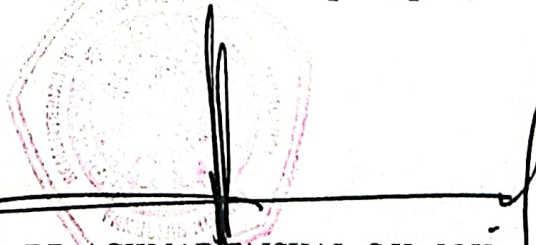
Diketahui,

**Koordinator Program Magister Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Dr. H. AHMAD SYAUFI, S.H., M.H.
NIP. 197202081999903 1 004



DR. ACHMAD FAISHAL, S.H., M.H.
NIP. 19750615200312 1 001

Tanggal Lulus:

Tanggal Wisuda:

Tesis Ini Telah Dipertahankan
Di Depan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M. Hum

Sekretaris : Saprudin, S.H., LL.M

Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M. Hum

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Ridho Anugrah

NIM : 2220215310060

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi Hukum : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam 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 dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Ridho Anugrah

NIM. 2220215310060

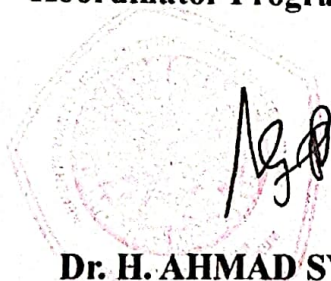
**TESIS INI
TELAH DIPERIKSA DAN DISETUJUI
PADA TANGGAL.....**

Pembimbing Utama



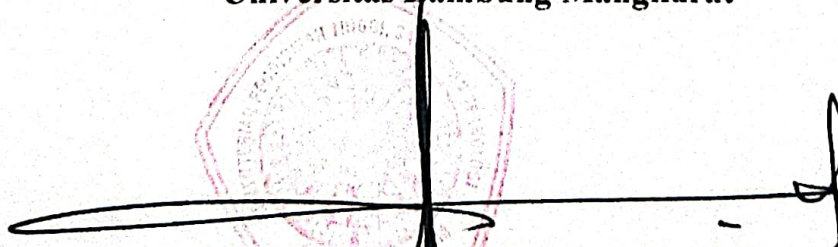
**Dr. Hj. YULIA QAMARIYANTI, S.H., M. Hum.
NIP. 19690716199403 2 002**

**Disahkan Oleh
Koordinator Program Magister Hukum**



**Dr. H. AHMAD SYAUFI, S.H., M.H.
NIP. 197202081999903 1 004**

**Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Ilam Mangkurat**



**DR. ACHMAD FAISHAL, S.H., M.H.
NIP. 19750615200312 1 001**

RIDHO ANUGRAH, MUHAMMAD. 2024. PENENTUAN NILAI TANAH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M. Hum.

RINGKASAN

Banjarmasin, Penelitian ini Bertujuan untuk mengetahui bagaimana kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menetapkan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah dan Untuk mengetahui dan menganalisis kriteria Pemerintah Kota Banjarmasin dalam menentukan nilai tanah pada suatu objek pertanahan. Dan untuk mengetahui dan menganalisis kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak.

Dalam penelitian ini menggunakan Jenis penelitian yang penulis pergunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini dilakukan di Kota Banjarmasin, Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin.

Hasil Dari Penelitian Menunjukkan Bahwa:

1. Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) untuk penentuan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah Dalam Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Banjarmasin ialah dicangkannya suatu sistem dinamakan sistem *self assesment* yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak dalam perhitungan, memperhitungkan, serta pembayaran pajak yang terutang menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari BPKPAD Kota Banjarmasin. Penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dimana adanya nilai jual atas tanah

dimana dalam BPHTB atas dasar nilai transaksi yang terjadi atas jual beli sesuai dengan kwitansi sesuai dengan yang tercantum pada Akta Jual Beli atau sesuai bukti otentik lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Wajib pajak. Verifikasi terhadap penerimaan BPHTB oleh DPKAD dilakukan setelah dibayarkannya Wajib Pajak pada Bank/Kas Daerah yang sudah ditentukan. Verifikasi disini dimaksudkan untuk memonitor kebenaran Wajib Pajak dalam menghitung pajaknya. Proses verifikasi terhadap penerimaan BRHTB oleh BPKPAD ini kerap memunculkan suatu masalah pelaksanaan dan pendaftaran perihal adanya hak jual beli, hal ini dikarekankan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini BPKPAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli.

2. Kepastian pada nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak juga menyangkut pada Kegiatan verifikasi dan validasi oleh BPKPAD Kota Banjarmasin, ditemukan penyebab indikasi melemahnya kepastian hukum jual beli. Hal ini didasari oleh lemahnya kepastian hukum yang didasario oleh adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli hal ini menjadikan kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Wajib pajak juga dituntut untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB yang juga menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

RIDHO ANUGRAH, MUHAMMAD. Penentuan Nilai Tanah Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat, Pembimbing Utama: **Dr. Yulia Qamariyanti S.H., M. Hum.** 10 Halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, Nilai Tanah*

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya ketidak sesuaian antara harga tanah yang sudah disepakati oleh Penjual dan Pembeli dan Nilai tanah yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD). Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menetapkan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah. Adapun metode penelitian yang digunakan jenis penelitian hukum normatif, tipe penelitian doktrinal yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu dengan sifat penelitian peskriftif analitis, serta pendekatan penelitian yang digunakan yaitu *Statue Approach* dan *Conceptual Approach*. Kriteria Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Dalam Menentukan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak Pada Suatu Objek Tanah Dalam Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Banjarmasin adalah dilaksanakan dengan sistem *self assessment* adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini BPKPAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli. Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak menyebabkan menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah, menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Untuk mengatasinya maka, BPKPAD diharapkan untuk adanya standarisasi dalam proses penetapan NJOP dan BPHTB agar lebih konsisten dan transparan.

RIDHO ANUGRAH, MUHAMMAD. *Land Valuation By The Regional Financial, Revenue, And Asset Management Agency In Determining The Sales Value Of Tax Objects And The Acquisition Duty Of Land And Building.* Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat, Pembimbing Utama: Dr. Yulia Qamariyanti S.H., M. Hum. 107 Pages

ABSTRACT

Keywords: *Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), Sale Value of Tax Objects (NJOP), Land Value*

This research is motivated by the discrepancy between the agreed-upon price of land by the Seller and the Buyer and the land value determined by the Financial Management Agency, Regional Revenue, and Asset Management (BPKPAD). This study aims to analyze the criteria of the Financial Management Agency, Regional Revenue, and Asset Management (BPKPAD) in determining the Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and the Sale Value of Tax Objects (NJOP) for a specific land object. The research method used is normative legal research, doctrinal research type, which provides a systematic exposé of the regulations governing certain legal categories with a descriptive-analytical research nature. The research approaches used are the Statute Approach and the Conceptual Approach.

The criteria of the Financial Management Agency, Regional Revenue, and Asset Management (BPKPAD) in determining the Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and the Sale Value of Tax Objects (NJOP) for a land object in the implementation of the Duty on Acquisition of Land and Building Rights in the process of land and building sales in Banjarmasin City are carried out using a self-assessment system. The determination of the BPHTB amount that must be paid is seen as an intervention by BPKPAD in determining the sale transaction value in the Deed of Sale and Purchase. The results of this thesis research show that the certainty of the value used in calculating the Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and the Sale Value of Tax Objects (NJOP) weakens the legal certainty of the sale and purchase deed. This lack of legal certainty is caused by the verification and validation process, which can sometimes annul the transaction price in the sale and purchase deed that has already been agreed upon by the seller and buyer. To address this, it is expected that BPKPAD will implement standardization in the determination of NJOP and BPHTB to ensure more consistency and transparency.

Keywords: *Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), Sale Value of Tax Objects (NJOP), Land Value*

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan Ucapan Puji dan Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT karena hanya berkat Rahmat serta izin-Nya lah peneliti dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **PENENTUAN NILAI TANAH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**. Penulisan ini bertujuan sebagai syarat tugas akhir pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada orang-orang yang telah banyak membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini, terkhusus kepada kedua orang tua penulis yang telah menyemangati dan mendoakan. Selain itu peneliti juga banyak menerima ilmu, dukungan, motivasi, serta do'a dari berbagai pihak, sehingga peneliti mengucapkan terima kasih banyak dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. H. Ahmad Syaufi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat.
3. Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M. Hum., selaku Pembimbing. Terimakasih yang tak terhingga atas segala waktu dalam bimbingan, saran, ilmu, arahan serta semangat yang selalu Ibu berikan kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum., selaku tim penguji dari penelitian tesis ini. Terimakasih atas segala waktu dan saran yang sangat membantu dan membangun sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak Saprudin, S.H., LL.M, selaku sebagai penguji dalam tesis ini. Terimakasih atas segala waktu dan saran yang sangat membantu dan membangun sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu dan pandangan yang luas selama peneliti melaksanakan perkuliahan.
7. Seluruh staf akademik, staf keuangan, staf tata usaha dan perpustakaan Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah membantu dengan sangat ramah selama perkuliahan dari awal masuk sampai akhir di Program Studi Magister Kenotariatan.
8. Para sahabat sekaligus teman kuliah, beserta seluruh teman-teman Angkatan 2022 Studi Magister Hukum yang telah banyak memberikan saran dan dukungan selama masa-masa menuntut ilmu dalam perkuliahan.
9. Semua keluarga dekat, teman-teman yang tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu.

Peneliti hanya dapat mengucapkan terimakasih yang tak terhingga serta doa, semoga yang telah diberikan mendapat berkah dari Allah SWT. Peneliti sangat menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari sempurna, masih banyak terdapat kekurangan, sehingga peneliti sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penulisan tesis ini. Semoga hasil dari penelitian ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum Kenotariatan.

Banjarmasin, 31 Desember 2024

Hormat Peneliti,

Muhammad Ridho Anugrah
NIM. 2220215310060

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN

HALAMAN JUDUL DALAM

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS

HALAMAN KEASLIAN PENULISAN TESIS

RINGKASAN

ABSTRAK

ABSTRACT

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Keaslian Penelitian.....	13
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	17
1. Tujuan Penelitian.....	17
2. Kegunaan Penelitian.....	17
E. Tinjauan Teori Dan Tinjauan Pustaka.....	18
1. Teori Kepastian Hukum.....	18
3. Zona Nilai Tanah (ZNT).....	28
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	30
5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	33
F. Metode Penelitian.....	38
1. Tipe Penelitian.....	40
2. Pendekatan Penelitian.....	41
3. Sifat Penelitian.....	42
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	42

5.	Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	45
G.	Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	45

BAB II

KRITERIA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM MENENTUKAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA SUATU OBJEK TANAH.....	42
--	-----------

- | | | |
|----|--|----|
| A. | Dasar Hukum Pemungutan BPHTB dan NJOP oleh BPKPAD..... | 42 |
| B. | Implementasi Pemungutan NJOP dan BPHTB di Lapangan Oleh BPKPAD . | 56 |

BAB III

KEPASTIAN NILAI YANG DIGUNAKAN DALAM PERHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK.....	63
---	-----------

- | | | |
|----|---|----|
| A. | Kepastian Hukum Dalam Perhitungan BPHTB dan NJOP..... | 63 |
| B. | Kepastian Nilai Dalam Perhitungan NJOP dan BPHTB..... | 73 |

BAB IV PENUTUP.....	86
----------------------------	-----------

- | | | |
|----|-----------------|----|
| A. | Kesimpulan..... | 86 |
| B. | Saran..... | 87 |

DAFTAR PUSTAKA