

PELAKSANAAN DASAR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERALIHAN JUAL BELI PASCA SURAT EDARAN NOMOR 970/135/S.EDAR/BAPENDA/IV/2019

Putri Lestari Syam

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

putrilestari.pls@gmail.com

Achmad Ruslan

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Ruslan Hambali

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Abstrak: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia. Pasca diterbitkannya Surat Edaran dari BAPENDA Kota Makassar Nomor 970/135/S.Edar/ BAPENDA /IV/2019, harga transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB pada transaksi jual beli tidak lagi digunakan, melainkan yang digunakan adalah nilai pasar yang telah ditentukan oleh BAPENDA. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan pendekatan Struktural dan Stratifikasi. Berdasarkan hasil penelitian, dasar aturan dari dasar pengenaan BPHTB di Kota Makassar saat ini adalah PERDA No. 2 Tahun 2018 dengan menggunakan NJOP yang telah dinaikkan oleh BAPENDA dan Surat Edaran Nomor 970/135/S.Edar/BAPENDA/IV/2019 dengan menggunakan nilai pasar yang telah ditentukan pula nilainya oleh BAPENDA. Hal tersebut tidak sesuai dengan asas perpajakan yakni asas kepastian hukum dan asas keadilan. Dimana hal tersebut ketika wajib pajak menggunakan nilai pasar, npop yang harus dibayarkan oleh wajib pajak itu sangat besar dibandingkan menggunakan harga transaksi.

Kata Kunci: Surat Edaran, Jual Beli, Nilai Pasar.

Abstract: Land and Buildings Acquisition Duty is a tax imposed on every acquisition of land and building rights in Indonesia. After the issuance of a Circular Letter from BAPENDA of Makassar City Number 970/135/S.Edar/BAPENDA/IV/2019, the use of transaction prices as the basis for calculating BPHTB on trade transactions is no longer used, but what is used is the market value that has been determined by BAPENDA. The research method used is empirical research with the Structural approach and the Stratification approach. Based on the results of the study, that the basis of the rules of the basic imposition of BPHTB in the city of Makassar is currently PERDA Number 2 of 2018 by using NJOP that has been raised by BAPENDA and Circular Letter Number 970/135/S.Edar/BAPENDA/IV/2019 using the market value that has been determined also by BAPENDA. It is not under the principle of taxation, namely the principle of legal certainty and the principle of justice. Where it is when taxpayers use the market value, the npop that must be paid by the taxpayer is expensive compared to use the transaction price.

Keywords: Circular Letter, Purchase, Market Value

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak.[1] Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah kewajiban untuk membayar pajak terhadap perolehan hak atas tanah tersebut. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dikenal dengan nama BPHTB.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah.[2] Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan bagi pihak baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.[3] Dalam pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasar kepada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) dan Untuk Kota Makassar berdasar kepada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah (Perwali).

Permasalahan timbul ketika penggunaan nilai pasar digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB terhadap jual beli di Kota Makassar. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam Perda Kota Makassar adalah dengan menggunakan harga transaksi. Namun pasca diterbitkannya Surat Edaran dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Nomor 970/135/S.Edar/BAPENDA/IV/2019 tentang pertimbangan penggunaan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam wilayah Kota Makassar, dalam surat edaran tersebut menyebutkan bahwa Zona Nilai Tanah (ZNT) wajib

dipertimbangkan pada setiap transaksi Perolehan Hak yang dilakukan oleh wajib pajak baik orang pribadi maupun badan dalam wilayah Kota Makassar. Sehingga penggunaan harga transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB pada transaksi jual beli tidak lagi digunakan, melainkan yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB terhadap transaksi jual beli adalah nilai pasar yang telah ditentukan oleh BAPENDA. Karena hal tersebut wajib pajak yang mengajukan dengan menggunakan harga transaksi dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga petugas pajak dalam proses verifikasi/ validasi petugas meminta agar harga transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak menggunakan nilai pasar yang telah ditentukan. Selain itu dengan terbitnya surat edaran tersebut merupakan kebijakan yang tidak sejalan dan membelakangi aturan yang lebih tinggi yakni Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018.

POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan permasalahan tersebut, Penulis kemudian merumuskan penelitian ini yang berusaha untuk menjelaskan

pelaksanaan dasar pengenaan BPHTB pada transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kota Makassar pasca diedarkannya Surat Edaran Nomor 970/135/S.Edar/BAPENDA/IV/2019.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum Empiris. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan Struktural dan pendekatan Stratifikasi. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik wawancara dan teknik studi dokumen, serta analisi kajian menggunakan deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berlakunya prinsip otonomi dalam negara Indonesia yang membagi kewenangan antara pusat dan daerah diharapkan segala urusan baik yang bersifat wajib ataupun pilihan dapat dilaksanakan sesuai dengan kewenangan masing-masing yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.[4]

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan

UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000

Awalnya BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Setelah beberapa tahun berlalu, terbitlah aturan yakni Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memiliki 11 cakupan salah satunya BPHTB, yang berlaku mulai 1 Januari 2010 dan mengubah BPHTB menjadi pajak daerah dan bukan lagi merupakan pajak pusat. Dengan adanya pajak daerah ini diharapkan dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor pajak.[5]

Setelah diambil alih oleh daerah maka Pemerintah Kota Makassar menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2010 tentang pajak daerah, yang telah diubah pula dengan Perda Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.[6] Aturan tersebut dapat menjadi dasar hukum dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Makassar. Aturan tersebut terkait dengan 16 item transaksi salah

satunya adalah jual beli. Muhammad Idris, Kepala UPTD BPHTB juga mengatakan:

“Pada tanggal 4 April tahun 2019 KORSUPGAH KPK RI melakukan supervisi terhadap BAPENDA Kota Makassar sehingga BAPENDA mengeluarkan Surat Edaran tentang pertimbangan penggunaan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam wilayah Kota Makassar”

Dalam hal dasar pengenaan BPHTB di kota Makassar saat ini, pada tanggal 4 April tahun 2019 KORSUPGAH KPK RI melakukan supervisi terhadap BAPENDA kota Makassar dikarenakan KPK melihat NJOP dari kota Makassar masih rendah sehingga BAPENDA mengeluarkan Surat Edaran No. 970/135/S.Edar/BAPENDA/2019.

Menurut Pasal 56 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 yang menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Karena pada dasarnya ada 16 Jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak, maka atas setiap jenis peralihan hak tersebut ditentukan nilai perolehan objek pajaknya.

Pada pasal 56 Ayat (2) poin a adalah:

“....(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal :

a. jual beli adalah Harga Transaksi;...”

Dalam hal jual beli nilai perolehan objek pajak yang dijadikan dasar pengenaan di Kota Makassar adalah Harga Transaksi. Harga transaksi merupakan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalita dari perjanjian tersebut.[7] Penjual dan pembeli yang tidak berpatokan pada nilai pasar objek yang akan diperjual belikan. Penjual dan pembeli memiliki kewenangan untuk melakukan kesepakatan harga yang sesuai bagi kedua belah pihak, bisa sama, lebih rendah, dan lebih tinggi dari harga pasar objek tersebut. Sesuai dengan Pasal 56 ayat (3) Perda No. 2 Tahun 2018 menentukan bahwa:

“Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari

NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar yang digunakan adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.”

Dalam hal jual beli apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Terkait dengan pengaturan hukum Sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 7 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, ada berbagai bentuk peraturan Perundang-Undangan, yakni sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi
7. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota

Dari ketentuan tersebut diatas terlihat bahwa peraturan perundang-undangan tidak semuanya dibuat oleh badan legislatif. Berkaitan dengan hal itu, dalam penjelasan Pasal 1 Angka 8 dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka badan atau pejabat administrasi negara, disamping dapat mengeluarkan sebuah keputusan tertulis yang bersifat individual, juga dapat mengeluarkan keputusan yang bersifat mengatur.

Disamping mengeluarkan peraturan perundang-undangan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka pelaksanaan tugasnya adakalanya mengeluarkan

apa yang disebut sebagai peraturan kebijaksanaan (*beleidsregels*). Peraturan kebijakan itu di bidang pajak di antaranya banyak berupa petunjuk pelaksanaan, surat edaran, dan sebagainya.

Peraturan-peraturan kebijaksanaan tidak mengikat secara langsung, namun mempunyai relevansi hukum. Di dalam peraturan kebijaksanaan terkandung suatu syarat pengetahuan yang tidak tertulis, yang berarti bahwa manakala terdapat keadaan-keadaan khusus yang mendesak, maka Badan Tata Usaha Negara di dalam hal yang sifatnya individual ini harus menyimpang dari peraturan kebijaksanaan guna kemaslahatan warga yang bersangkutan.[8]

Dari segi hierarki perundang-undangan, materi muatan aturan yang dikeluarkan pemerintah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Proses penyesuaian menjadi sangat penting dalam proses pembentukan suatu aturan sehingga materi muatannya dapat sejalan dengan asas hukum *Lex Superior Derogate Lex Inferiory*.

Asas tersebut harus diperhatikan keberadaannya terutama dalam proses pembentukan produk hukum daerah yang beragam jenisnya. Asas tersebut digunakan agar pada saat

produk hukum tersebut diimplementasikan dapat berfungsi secara maksimal dalam mendukung terwujudnya otonomi daerah dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan sistem pemungutan pajak *Self Assessment System*.^[9] Pengertian self assessment dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.^[10]

Dalam hal pajak BPHTB pasca diedarkannya Surat Edaran No. 970/135/S.Edar/BAPENDA/2019, wajib pajak baik orang pribadi maupun badan diwajibkan untuk mempertimbangkan Zona Nilai Tanah (ZNT) pada setiap transaksi Perolehan Hak dalam wilayah Kota Makassar. Namun pada kenyataannya dilapangan masih banyak nilai tanah yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Yakni rumah yang berada di dalam lorong atau gang nilainya sama dengan nilai tanah yang berada di pinggir jalan. Sehingga dalam

menentukan hal tersebut tidak sejalan dengan asas perpajakan.

Sebagaimana salah satu asas perpajakan yakni Asas Adil, hal tersebut terutama berarti bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Mengenai hal ini ada dua kriteria yang lazim digunakan untuk melihat apakah alokasi beban pajak telah mencerminkan aspek keadilan, yaitu kemampuan membayar dari wajib pajak (*ability to pay*) dan prinsip benefit (*benefit principle*).^[8]

Keadilan adalah nilai penting dalam suatu hukum, dimana keadilan bersifat individual, sehingga dalam pelaksanaan dan penegakannya keadilan harus diperhatikan. Adil bagi kelompok tertentu bukan berarti adil bagi kelompok lainnya. Dalam hal ini yang dapat dilakukan adalah mendekati keputusan hukum pada rasa keadilan yang dihayati oleh masyarakat agar pelaksanaannya hukum tersebut lebih menciptakan ketertiban pada masyarakat itu sendiri.

Tujuan suatu hukum tidak hanya menjamin keadilan, akan tetapi juga menciptakan suatu kepastian hukum. Selain asas adil, asas kepastian hukum juga wajib diperhatikan dalam

mengimplementasikan suatu aturan. Kepastian Hukum merupakan prinsip dalam ruang hukum nasional maupun internasional yang menyatakan bahwa subjek hukum memiliki kejelasan mengenai apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam berhubungan dengan subjek-subjek hukum lainnya. Hal ini mengingatkan pikiran Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum bersama dengan keadilan sebagai pilar dari negara hukum (*rechtsstaat*).^[11] Karena kepastian hukum berkaitan dengan efektifitas hukum. Sebagaimana hasil wawancara penulis yakni: Ansar, S.E.,MM. selaku Kepala Tata Usaha Bagian BPHTB mengatakan bahwa pada tahun 2020, beberapa kluster telah dinaikkan njop pbbnya. Jadi yang belum dinaikkan masih menggunakan arahan surat edaran yakni menggunakan nilai pasar dan yang telah dinaikkan sudah menggunakan nilai njop yang telah dinaikkan.

Dari hasil wawancara tersebut diatas tidak mencerminkan asas kepastian hukum sebagaimana ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, kebingungan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak bersifat ambigu. Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan

ganda akan menimbulkan celah-celah (*loopholes*) yang dapat dimanfaatkan oleh para penyelundup pajak.

Sehingga menurut penulis terlalu banyaknya aturan dapat menimbulkan kebingungan oleh para wajib pajak dan tidak tercapainya suatu kepastian hukum. Karena suatu kepastian hukum dapat tercapai ketika suatu aturan dibuat dan diundangkan secara nyata dan juga berisi ketentuan yang logis dan jelas. Logis dalam artian ia menjadi suatu rangkaian di dalam sistem norma hukum sehingga tidak berbenturan dengan peraturan lain. Sedangkan jelas maksudnya tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi-tafsir*).

Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, Pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan partisipasi masyarakat yang paling utama adalah masyarakat itu sendiri. Yang perlu dibangun adalah kesadaran berpartisipasi dan dukungan terhadap aktivitas partisipasi melalui pendidikan politik. yang bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pendidikan politik bagi masyarakat adalah tokoh-tokoh masyarakat dan organisasi-organisasi local, baik berupa institusi akademis, media massa, dan lembaga swadaya masyarakat. Selain itu harus ada

dukungan dari pemerintah daerah dan DPRD .[12] Selain itu baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan guna menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.[13]

Perhitungan BPHTB dapat dilihat pada kasus berikut. Si MH menjual sebidang tanah miliknya yang terletak di kecamatan Biringkanaya Kelurahan Berua dengan luas tanah 104 m² kepada si MA, dengan harga transaksi Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah). Diketahui NJOP tanah per m² adalah Rp.394.000,- (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) dan besaran NPOPTKP yang telah ditetapkan di Kota Makassar berdasarkan Pasal 56 Ayat (4) PERDA Kota Makassar Nomor 2 tahun 2018 tentang pajak daerah adalah sebesar Rp. 60.0000.000,- (Enam puluh juta rupiah). Berdasarkan data tersebut diatas, maka hitungan BPHTB terutang sebagai berikut:

Perhitungan NJOP

NJOP Bumi: 104 m² x Rp. 394.000,-/ m²
 = Rp. 40.976.000,-
 NJOP Bangunan: 0m² x Rp. 500.000,-/m²
 = Rp. 0
 NJOP Bumi dan Bangunan
 Rp. 40.976.000,-
 Rp. 0

 = Rp. 40.976.000,-

Karena NJOP lebih kecil daripada Harga Transaksi, maka yang menjadi NPOP adalah Harga transaksi.

Perhitungan BPHTB Terutang

NPOP	= Rp. 80.000.000,-
NPOPTKP	= Rp. 60.000.000,-
NPOPKP	= Rp. 20.000.000,-
BPHTB Terutang	= Rp. 20.000.000,-
	x 5%

	= Rp. 1.000.000,-

Jika mengacu kepada Surat Edaran yang telah dikeluarkan oleh BAPENDA yang menjadikan nilai pasar sebagai dasar pengenaan untuk transaksi jual beli di Kota Makassar, maka kita melihat daftar nilai pasar komersil untuk kecamatan Biringkanaya Kelurahan Berua adalah sebagai berikut:

**Tabel. 1 Daftar Nilai Pasar Komersil
Kecamatan Biringkanaya**

No	Kelurahan	NJOP Bumi	ZNT Tertinggi BPN	Nilai Pasar	Revisi
1	Daya	537,000	20,292,000	4,058,400	2,254,667
2	Bulurokeng	160,000	5,547,000	1,109,400	792,429
3	Sudiang	335,000	5,547,000	1,109,400	924,500
4	Paccera k kang	335,000	16,225,000	3,245,000	1,352,083
5	Pai	394,000	15,216,000	3,043,200	1,521,600
6	Sudiang Raya	243,000	23,725,000	4,745,000	729,000
7	Untia	128,000	2,665,000	888,000	533,000
8	Bakung	394,000	5,547,000	1,386,750	792,429
9	Berua	394,000	16,225,000	3,245,000	1,081,667
10	Katimbang	394,000	16,225,000	3,245,000	1,081,667
11	Laikang	394,000	23,725,000	4,745,000	1,248,684

Dilihat dari tabel 1 diatas maka tanah yang terletak di kecamatan Biringkanaya Kelurahan Berua memiliki Nilai Pasar Komersil dengan NJOP/PBB dengan nilai Rp. 394.000,- adalah senilai Rp. 1.081.667,- dan besaran NPOPTKP adalah sebesar Rp. 60.0000.000,- (Enam puluh juta rupiah). Berdasarkan data tersebut diatas, maka hitungan BPHTB terutang sebagai berikut:

NJOP Bumi: $104 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 1.081.667,- / \text{ m}^2$
= Rp. 112.493.368,-

NJOP Bangunan: $0 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 500.000,- / \text{ m}^2$
= Rp 0,-

NPOP :

Rp. 112.493.368,-

Rp.0

Rp. 112.493.368,-

Karena menggunakan dasar pengenaan nilai pasar maka NJOP bumi dikalikan dengan nilai pasar yang ada di daftar yang telah dikeluarkan oleh BAPENDA dan tidak lagi dikalikan dengan NJOP bumi. Maka perhitungan BPHTB terutang adalah sebagai berikut:

NPOP = Rp 112.493.368,-

NPOPTKP = Rp.60.000.000,-

NPOPKP = Rp. 52.493.368,-

BPHTB Terutang = Rp. 52.493.368,-

x 5%

= Rp.2.624.668,-

Berdasarkan dua perhitungan diatas tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan mengenai besaran pajak terhutang. Jika melihat perhitungan pertama menggunakan dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 yakni untuk jual beli menggunakan Harga Transaksi. Sedangkan jika melihat perhitungan yang kedua menggunakan dasar

pengenaan BPHTB sesuai dengan Surat Edaran No. 970/135/S.Edar/BAPENDA/2019 yakni untuk jual beli menggunakan nilai pasar yang daftar nilainya telah dikeluarkan oleh BAPENDA yang nilainya lebih besar dibandingkan apabila wajib pajak menggunakan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Selain itu di Kota Makassar selain menggunakan nilai pasar, pemerintah kota Makassar dalam hal ini diwakili oleh BAPENDA telah menaikkan beberapa NJOP yang mendekati nilai pasar di wilayah yang memiliki kategori Kawasan Komersil salah satunya terletak di Kecamatan Ujung Pandang Kelurahan Mangkura. Sebagaimana dalam tabel berikut :

Tabel. 4 Daftar Nilai Pasar Komersil Kecamatan Ujung Pandang

No.	Kelurahan	NJOP Bumi	ZNT Tertinggi BPN	Nilai Pasar	Revisi
1	Maloku	6,195,000	13,036,000	13,036,000	8,691,000
2	Mangkura	11,305,000	25,568,000	25,568,000	25,568,000
3	Pisang Selatan	4,155,000	16,844,000	8,422,000	8,422,000
4	Pisang Utara	3,745,000	24,441,000	8,147,000	8,147,000
5	Baru	4,605,000	24,441,000	8,147,000	8,147,000
6	Losari	3,100,000	13,036,000	8,691,000	8,691,000
7	Saweri gading	1,862,000	16,844,000	8,422,000	5,615,000
8	Lajangiru	3,375,000	10,970,000	5,485,000	5,485,000
9	Bulo Gading	3,745,000	15,055,000	7,528,000	7,528,000
10	Lae-Lae	614,000	614,000	614,000	614,000

Dari Tabel 4 diatas terlihat bahwa nilai NJOP jika dibandingkan dengan kecamatan lain yang penulis ambil sebagai sampel adalah yang tertinggi dimana di lokasi kecamatan Ujung Pandang merupakan kecamatan yang memiliki beberapa wilayah yang dikategorikan sebagai wilayah komersil sehingga nilai tanah yang berada di kecamatan ini lebih tinggi dibanding kecamatan lain yang ada di Kota Makassar. Salah satu contoh yakni di Kelurahan Mangkura tepatnya yang berada di Jalan DR. Ratulangi yang merupakan kawasan pertokoan, komersil (KFC RATULANGI) sehingga pemerintah menaikkan NJOP yang semula Rp. 11.305.000,-/ m menjadi Rp. 22.005.000,- / m² dimana nilai tersebut mendekati nilai pasar yang telah ditentukan oleh BAPENDA.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Makassar khususnya Jual Beli menggunakan 2 aturan yakni dengan berdasar kepada Perda No. 2 Tahun 2018 yakni dengan dasar pengenaan menggunakan NJOP yang telah dinaikkan dan juga berdasar kepada Surat Edaran Bapenda dengan dasar pengenaan

menggunakan Nilai Pasar Komersil yang telah dikeluarkan oleh BAPENDA hal tersebut tidak mencerminkan asas kepastian hukum.

REFERENSI

- [1] Hidayat, A. W. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen. *Lex Renaissance*, 2(1), 166–181.
- [2] Junaidi, & Mashdurohatun, A. (2017). Akibat Hukum Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT di Kabupaten Tegal. *Akta*, 4(1), 17–20.
- [3] Murjiyanto, R., & Ismanjaya, S. (2015). Kepastian Nilai Dasar Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Ius Quialustum*, 22(3).
- [4] Jayuska, R., & Marzuki, I. (2021). Problematika Pembentukan Peraturan Daerah Oleh Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Periode 2016-2021. *Pagaruyuang*, 4(2).
- [5] Utami, P. S. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Wawasan Yuridika*, 3(2).
- [6] Gustia, M. (2016). Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *IUS*, 4(1).
- [7] Miru, A. (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- [8] Pudyatmoko, Y. S. (2006). *Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi Pers.
- [9] Agu, M., Pangemanan, S. S., & Lambey, R. (2015). Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. *Berkala Ilmiah Efisiensi*, 15(4).
- [10] Ravianto, R., & Purnawan, A. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Akta*, 4(4).

- [11] Irwansyah. (2020). *Kajian Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- [12] Halim, H., & Putera, K. R. S. (2013). *Cara Praktis Menyusun dan Merancang Peraturan Daerah*. Jakarta: Kencana.
- [13] Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.