PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAHBERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIIL DENGAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG

TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

DIEGO PRASAKTI

02022681923009

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2021

TESIS

PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NOTARIIL DENGAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG

OLEH:

DIEGO PRASAKTI

02022681923009

Telah diuji pada Seminar Ujian Tesis dan dinyatakan LULUS

Pada Tanggal 08 Januari 2022

Menyetujui:

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.	**H. KMS. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.**
NIP. 195801151983031006	

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas sriwijaya

Dr. Febrian,S.H.,M.S.
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Diego Prasakti

NIM : 02022681923009

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama peneliti dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (foot note) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan normanorma yang berlaku.

Palembang,.....

Pernyataan,

METERAI TEMPEL

09C3EAJX697679628

Diego Prasakti

NIM.02022681923009

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:

PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAHBERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIIL DENGAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG

Diajukan Oleh:

Nama : DIEGO PRASAKTI

NIM : 02022681923009

Telah Dibaca Dengan Saksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Menyetujui,

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. H. KN. Sofyan Hasan., S.H., M.H	H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N, M.H
NIP: 195801151983031006	

Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAHBERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIIL DENGAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG

Disusun Oleh:

Nama : DIEGO PRASAKTI
NIM : 02022681923009

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Senin, tanggal 28 Desember 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji,

		Tanda Tangan
Ketua	**: Dr. H. KN. Sofyan Hasan., S.H., M.H**	**(……)**
Sekretaris	**: H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N, M.H**	**(……)**
Anggota 1	**: Dr. Febrian, S.H., M.S**	**(……)**
Anggota 2	**: Dr. Ridwan, S.H., M.Hum**	**(……)**
Anggota 3	**: Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL**	**(……)**

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian tesis ini. Tesis berjudul "Perbedaan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang", diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Penelitian menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan oleh peneliti demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 2021
Peneliti

DIEGO PRASAKTI
Nim. 0202268192300

ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini didasari oleh BPPD kota Palembang yang dianggap mencederai asas kebebasan berkontrak dari jual beli karena dianggap turut campur dalam menentukan harga transaksi padahal bukan merupakan pihak dalam perjanjian. Tujuan pada penelitian ini adalah untuk menganalisa pengaturan nilai transaksi akta jual beli menurut verifikasi BPHTB di Kota Palembang, mengetahui isu hukum yang timbul akibat perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah yang berdasarkan akta pengikatan jual beli notariil dengan hasil verifikasi BPHTB di kota palembang dan mengetahui penerapan NJOP pada akta jual beli di Kota Palembang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Normatif-Empiris.Hasil penelitian menunjukan bahwa Peraturan verifikasi SSPD BPHTB dari jual beli hak atas tanah di Kota Palembang diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 16 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Praktek Verifikasi yang dilakukan oleh BPPD Kota Palembang dapat dilakukan dengan pencocokan dengan database kantor dan cek lapangan. Penetapan nilai transaksi oleh BPPD harus dipahami sebagai nilai dari dasar pengenaan BPHTB bukan sebagai nilai transaksi jual beli, sehingga keterangan nilai transaksi pada AJB tetap harus ditulis sesuai dengan harga transaksi pada PPJB sebagai perjanjian yang mendahuluinya. Penerapan NJOP pada akta jual beli di Kota Palembang digunakan dalam hal nilai transaksi lebih kecil daripada NJOP pada SPPT PBB.

KATA KUNCI: PPAT, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nilai Transaksi.

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. **NIP. 195801151983031006**	**H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N, M.H**

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa, Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

The background of this study is based on the fact that the Regional Revenue Management Agency of Palembang City is considered to have violated the freedom principle in sale and purchase agreements because the agency is considered to have interfered in determining the transaction price even though it is not a party to the agreement. The purposes of this study were to analyze the regulation of transaction value of sale and purchase deeds according to the verification of fees for the acquisition of land and building rights in Palembang City, to determine the legal issues arising due to the difference in transaction value in the land sale and purchase deed between the notarial deed binding the sale and purchase and the result of fee verification in Palembang City, and to determine the application of tax object selling value on the sale and purchase deeds in Palembang City. This study used normative-empirical method. The result of the study show that the verification of Local Tax Payment Slip for fees of land sale and purchase in Palembang City is regulated in Mayor's Regulation No. 16 of 2011 concerning the system and procedure for collceting fees for the acquisition of land and building rights. Verification practice carried out by the Regional Revenue Management Agency of Palembang City can be done by matching the office database and field checks. The determination of the transaction value by the Regional Revenue Management Agency must be understood as the value on the basis of the imposition of the fees for the acquisition of land and building rights, not as the value of the sale and purchase transaction; therefore, the description of transaction value on the sale and purchase deed must still be written in accordance with the transaction value is smaller than the tax object selling value on the Taxes Payable Notice of land and building taxes.

Keywords : land titles registrar, sale and purchase binding agreement, transaction value

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.	**H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N, M.H**
NIP. 195801151983031006	

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa, Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
KATA PENGANTAR iii
ABSTRAK iv
DAFTAR ISI vi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 12
D. Kerangka Teori 14
E. Definisi Operasional 27
F. Metode Penelitian 28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 34
A. Tinjauan tentang Pajak 34
1. Pengertian pajak secara umum 34
2. Fungsi Pajak 37
3. Syarat pemungutan pajak 39
4. Sistem Pemungutan Pajak 42
B. Tinjauan tentang Pajak Daerah 43
1. Pengertian Pajak Daerah 43
2. Penggolongan Pajak Daerah 44
C. Tinjauan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 46
1. Pengertian bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 46
2. Subjek dan Objek BPHTB 46
3. Dasar Pengenaan, Tarif, dan Tata Cara Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 49
4. Penelitian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 52
D. Tinjauan tentang Jual Beli Tanah 54

E. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli 56
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli 56
2. Bentuk dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli 58
F. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah 59
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah 59
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah 60
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN 63
A. Pengaturan dan Praktik Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas TanahDan Bangunan Dari Jual Beli di Kota Palembang 63
B. Isu Hukum Yang Timbul Akibat Perbedaan Nilai Transaksi PadaAkta Jual Beli Tanah Yang Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli NotariilDengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak AtasTanah Dan Bangunan Di Kota Palembang 74
C. Penerapan Nilai Jual Objek Pajak pada Akta Jual Beli Tanah diKota Palembang 89
BAB IVKESIMPULAN DAN SARAN 95
A. Kesimpulan 95
B. SARAN 96
DAFTAR PUSTAKA 97

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.[1]

Tanah termasuk kebutuhan primer untuk setiap manusia, dengan tanah orang dapat mendirikan bangunan diatasnya untuk dijadikan tempat hunian, selain itu tanah juga dapat dijadikan sumber penghasilan misalnya tanah yang digunakan untuk kepentingan pertanian dan perkebunan, oleh karena itu memiliki tanah merupakan impian semua manusia. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah dengan cara melakukan Jual Beli.

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat sebagai KUHPerdata) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

---

[1] Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia. hlm 1.

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Beberapa ahli menyebutkan bahwa pengertian perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata dirasa kurang sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[2]

Dewasa kini pengaturan hukum mengenai tanah termasuk peralihan hak atas tanah telah diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat sebagai UUPA) sebagaimana isi Pasal 5 UUPA, yaitu

> " Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.".

Dapat dikatakan bahwa UUPA bersandar pada ketentuan hukum adat, sehingga peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli mengadopsi asas tunai dan terang.

Pada prakteknya jual beli atas tanah tidak selalu dilakukan pembayaran secara tunai atau dengan kata lain dibayarkan dengan cara bertahap, oleh karenanya sebagai upaya perlindungan hukum masing-masing pihak dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat

---

[2] R Subekti. 2009. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa, hlm 84.

dihadapan notaris (selanjutnya disingkat sebagai akta PPJB notariil). Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disingkat dengan UUJN) notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta otentik, menjamin pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dalam hal Jual beli atas tanah yang sudah lunas, maka wajib dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PP Pendaftaran Tanah) menyebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.[3] Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PJ PPAT), yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.[4]

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 7 hari setelah dilakukannya penandatanganan akta atau 7 hari setelah tanggal akta. Akta jual beli berfungsi sebagai alat bukti yang lebih kuat bahwa telah terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta jual beli juga digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan berikut dengan dokumen-dokumen pendukungnya.

Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dinyatakan bahwa: Dalam hal

---

[3] Kian Goenawan. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*, Jakarta: Pustaka Grahatama, hlm 77.

[4] Mustofa. 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, hlm 2.

pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
5. Bukti identitas penerima hak;
6. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
7. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat sebagai BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

9. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Atas peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli dikenakan dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (selanjutnya disingkat sebagai PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (selanjutnya disingkat sebagai KPP), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (selanjutnya disingkat sebagai BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (selanjutnya disingkat sebagai BPPD), dibebankan kepada pihak pembeli.

Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD), dengan demikian sejak tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga saat ini wajib pajak yang akan membayarkan dan mendaftarkan penelitian surat setoran pajak daerah (SSPD BPHTB) akan langsung ditangani oleh pemerintah kabupaten/kota setempat. Pengenaan BPHTB diatur lebih lanjut dengan

peraturan daerah masing-masing, di Kota Palembang diatur dengan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat sebagai Perda BPHTB Kota Palembang),

Sistem pemungutan untuk BPHTB adalah *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan penuh untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, karena itu setiap wajib pajak BPHTB wajib menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.[5] Pada prakteknya pembeli memberi kuasa kepada PPAT untuk mengurus segala sesuatunya mengenai jual beli tanah termasuk membayar BPHTB dengan mengisi formulir SSPD BPHTB yang meliputi:

1. nama wajib pajak;
2. alamat wajib pajak;
3. nomor objek pajak;
4. luas tanah yang sesuai dengan sertipikat;
5. luas bangunan;
6. NJOP;
7. NPOP (nilai transaksi);

---

[5] Marihot Pahala Siahaan. 2013. *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,* Jakarta: Rajawali Pers, hlm 597.

8. Jenis peralihan;
9. Jenis dan nomor hak atas tanah.

Selanjutnya setelah dibayarkan SSPD BPHTB beserta dokumen lainnya diajukan untuk dapat dilakukan penelitian/validasi oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (selanjutnya disingkat sebagai BPPD) setempat. Pengertian penelitian/verifikasi adalah Penelitian SSPD BPHTB disini maksudnya adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh BPPD untuk menilai kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.

Pasal 4 Perda BPHTB Kota Palembang disebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB atas Jual Beli yaitu dengan menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (selanjutnya disingkat sebagai NPOP) atau harga transaksi, namun apabila diketahui apabila NPOP atau harga transaksi ternyata lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disingkat sebagai NJOP) sebagaimana yang tertera di Pajak Bumi Bangunan (selanjutnya disingkat sebagai PBB) maka dasar pengenaan BPHTB atas Jual Beli adalah dengan menggunakan NJOP. Besarnya pengenaan BPHTB atas Jual Beli yaitu 5% dengan pengurangan besaran Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

PPAT hanya berwenang menandatangani akta apabila Pajak yang telah dibayarkan telah dilakukan Verifikasi oleh Kantor Pajak, baik BPHTB maupun (PPH) Pajak Penghasilan, terhadap Surat Setor Pajak Penghasilan dan Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dilakukan penelitian/validasi.

Prakteknya, nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak tidak selalu diterima oleh BPPD Kota Palembang karena hasil Verifikasi atas SSPD BPHTB menunjukan bahwa nilai transaksi bisa lebih dari yang diajukan. Hal ini sering ditemui pada jual beli tanah yang berdasarkan akta PPJB notariil, karena pihak telah sepakat bahwa pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dan dalam jangka waktu yang lama. Hal ini berakibat pada harga yang telah disepakati oleh para pihak tidak mengikuti harga pasar pada saat dilakukannya pembayaran BPHTB. Misalnya, dari harga transaksi yang diajukan nilai tanah permeternya disepakati Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) oleh para pihak namun berdasarkan hasil verifikasi BPPD ternyata NJOP permeternya dianggap lebih besar yaitu Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan cara perhitungan yang tidak disebutkan tata caranya secara detail dalam Perda BPHTB Kota Palembang. Hal ini menjadikan ketidakpastian penetapan hasil Verifikasi SSPD BPHTB.

Dalam hal adanya perbedaan dari harga transaksi yang disepakati dengan hasil Verifikasi yang telah ditetapkan oleh BPPD Kota

Palembang, maka wajib pajak akan menerima Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (selanjutnya disebut sebagai SKPDKB) dan wajib pajak harus membayar kekurangan bayar dengan mengisi formulir SSPD BPHTB lagi dengan mencantumkan nominal yang telah dibayar dan nominal kurang bayarnya. Setelah dilakukan pembayaran atas kurang pajak, SSPD BPHTB atas kurang bayar juga diajukan Verifikasi lagi.

Kewenangan BPPD dalam menetapkan nilai transaksi berdasarkan hasil Verifikasi SSPD BPHTB yang berbeda dari nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak secara tidak langsung mencederai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dimana para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian termasuk harga jual beli. Kemudian apakah hasil Verifikasi SSPD BPHTB dapat dikatakan sebagai nilai transaksi? Dilihat dari asas personalita, BPPD bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang turut serta dapat menentukan nilai transaksi jual beli tanah. Dengan adanya perbedaan antara nilai transaksi yang sudah disepakati para pihak dengan hasil Verifikasi oleh BPPD, bagaimana peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli? Apakah tetap mencantumkan harga transaksi yang disepakati oleh para pihak atau sesuai dengan hasil Verifikasi yang ditetapkan oleh BPPD?

Peran PPAT hanya mengkonstatir kehendak para pihak kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian jual beli. Perbedaan

nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak yang mana nantinya akan dicantumkan dalam akta jual beli dengan hasil Verifikasi yang ditetapkan oleh BPPD dapat membuat ketidakpastian dari akta jual beli itu sendiri yang berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan serta sebagai bukti transaksi/kwitansi pembayaran, sebagaimana hal ini jelas disebutkan dalam salah satu pasal yang ada dalam akta jual beli yang telah diatur bentuknya oleh undang-undang.

Akta jual beli yang menjadi salah satu kewenangan PPAT dalam Bahasa Belanda disebut dengan *acte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli.[6]Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.[7]

---

[6] Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 113

[7] Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. hlm. 507

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka judul penelitian ini adalah **" PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIIL DENGAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PALEMBANG".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah yang akan diteliti pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pengaturan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Menurut Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Palembang?
2. Bagaimana Akibat Hukum Adanya Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Tanah Yang Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang?
3. Bagaimana Penerapan Nilai Jual Objek Pajak pada Akta Jual Beli Tanah di Kota Palembang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Tujuan dari penelitian ini adalah:

a. Untuk mengetahui pengaturan nilai transaksi akta jual beli menurut verifikasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Palembang.
b. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum adanya perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah yang berdasarkan akta pengikatan jual beli notariil dengan hasil Verifikasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kota Palembang.
c. Untuk mengetahui penerapan nilai jual objek pajak pada akta jual beli di Kota Palembang.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan, dan menjadi masukan dalam rangka pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang hukum kenotariatan.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan kalangan PPAT dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat yang membuat akta atas peralihan dan/atau tanah agar dapat menghadapi permasalahan-permasalahan dalam

praktek dan tidak berbenturan dengan peraturan perundang-undangan.

D. Kerangka Teori

Menurut Hans kelsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif.[8] Dengan pemahaman konsep tersebut, penelitian ini akan menggunakan beberapa teori. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini menggunakan *Grand Theory, Middle Range Theory* dan *Applied Theory*, yaitu sebagai berikut :

1. *Grand Theory*

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (middle range theory dan applied theory) yang akan digunakan dalam penelitian.[9]*Grand theory* pada umumnya adalah teori-teori makro yang mendasari berbagai teori di bawahnya disebut *grand theory* karena teori tersebut menjadi dasar lahirnya teori-teori lain dalam berbagai level. *Grand Theory*disebut juga makro karena teori-teori ini berada di level makro, bicara tentang struktur dan tidak berbicara fenomena-fenomena mikro. *Grand theory* yang

---

[8] Hans Kelsen. 2010. *Pengantar Teori Hukum Murni*. Bandung: Nusa Media. hlm 38.

[9] Munir Fuady. 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm 41.

akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *dassollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[10]

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri

---

[10] Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 158.

yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.[11]

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh di luar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan.[12]

Berdasarkan uraian diatas bahwa hadirnya peraturan perundang-undangan merupakan salah satu bentuk ikhtiar agar tercapainya kepastian hukum. suatu perundang-undangan dibuatnya untuk mengatur tata cara manusia dalam masyarakat, sehingga apa yang menjadi kebutuhan manusia dalam bermasyarakat haruslah diatur dengan jelas di peraturan-perundang-undangan.

---

[11] Cst Kansil.2009. *Kamus Istilah Hukum.* Jakarta: Gramedia Pustaka, hlm 270.

[12] Satjipto Raharjo. 2000. Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 17.

Penelitian ini mengkaji tentang tata cara BPPD Kota Palembang dalam memberikan persetujuan nilai transaksi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari jual beli yang tidak diatur secara lengkap dalam Perda BPHTB Kota Palembang. Penetapan tersebut seringkali dijumpai berbeda dengan nilai transaksi yang telah ditetapkan berdasarkan kesepakatan oleh para pihak. Dalam penelitian ini juga mempertanyakan kepastian hukum dari sebuah akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila mencantumkan perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan nilai transaksi hasil Verifikasi BPPD Kota Palembang.

2. *Middle Range Theory*

Middle range theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu grand theory.[13]*Middle theory* adalah dimana teori tersebut berada pada level mezzo atau level menengah yang fokus kajiannya makro dan juga mikro. Dalam penelitian ini *Middle range theory* yang digunakan adalah Teori Perjanjian.

Dalam Buku III Bab Kedua KUHPerdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan

---

[13] Munir Fuady. *Op. Cit.,* hlm. 43.

sesuatu.[14] . Beberapa ahli menyebutkan bahwa pengertian perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata dirasa kurang sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[15]

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.[16] Menurut WirjonoProdjodikoro mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.[17]

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

---

[14] Ahmadi Miru. 2008. *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 2.

[15] R Subekti. *Op.Cit.* hlm 84.

[16] M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung: Alumni, hlm 6.

[17] Wirjono Rodjodikoro. 2000. *Asas - Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mazdar Madju, hlm 4.

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainya. Persetujuan kehendak di sini harus benar-benar atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan, dalam pembentukan kata sepakat (*toestemming)* terdapat unsur penawaran *(offer, offerte)* dan penerimaan *(acceptance, acceptatie).*[18]

b. Kecakapan

Pasal 1330 KUHPerdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu[19]:

1) Orang yang belum dewasa;
2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. (mengenai hal ini menjadi tidak berlaku lagi berdasarkan ini berdasarkan Pasal 31 ayat (1) dan (2)

---

[18] Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian Pertama).* Yogyakarta: FH UII Press, hlm 168-169.

[19] Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 176.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan kedudukan suami dan istri adalah seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 yang menyatakan istri/perempuan tetap cakap berbuat/bertindak menurut hukum.)[20]

c. Suatu Hal Tertentu

Setia pihak yang membuat perjanjian harus menentukan objek perjanjian. Objek perjanjian haruslah jelas. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Obyek perikatan menurut *Ridwan Khairandy* adalah prestasi. Pokok persoalan di dalam perikatan adalah prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidak-tidaknya harus dapat ditentukan.[21]

d. Sebab yang Halal

---

[20] Sophar Maru Hutagalung. 2013. *Kontrak Bisnis di Asean Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 61.

[21] Ridwan Khairand, *Op.Cit*, hlm 186.

Maksud dari suatu sebab yang halal yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Suatu perjanjian juga mempunyai unsur-unsur. Pada penelitian ini membahas tentang suatu perjanjian jual beli tanah, sehingga unsur-unsur jual beli tanah adalah:

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia merupakan bagian terpenting dan mutlak harus ada dalam suatu perjanjian, maksud dari harus ada disini yaitu harus tercantum dalam sebuah perjanjian. Unsur Essensialia dalam perjanjian jual beli tanah adalah adanya para pihak yaitu pembeli dan penjual, ada harga tanah yang disepakati para pihak, dan adanya tanah sebagai objek perjanjian.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan bagian yang telah ada dalam sebuah perjanjian meskipun para pihak tidak mengaturnya, karena unsur naturalia ini merupakan bagian dari undang-undang yang sifatnya mengatur.

c. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia merupakan bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Misalnya pilihan domisili hukum.

Asas hukum itu umumnya tidak berwujud peraturan hukum yang konkrit, tetapi merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif. Oleh karena itu maka asas hukum tersebut bersifat umum atau abstrak. Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak (Pacta Sunt Servanda)

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas Konsensualisme

Sebagaimana salah satu syarat perjanjian, yaitu harus ada kata sepakat antara para pihak, maka *"tada suatu perjanjian apabila tanpa kata sepakat*". Sepakat merupakan pertemuan kehendak antara para pihak, apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak maka pihak lain harus menghendakinya pula, dan begitu juga sebaliknya.

c. Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tercantum pada Pasal 1338 (3) KUHPerdata yang berbunyi Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pelaksanaan itikad baik dari para pihak tidak hanya pada saat perjanjian tersebut berlangsung, tetapi itikad baik dimulai pada saat pra-kontrak (sebelum dimulainya perjanjian), pada saat kontrak (pada saat perjanjian dilakukan), dan post-kontrak (setelah dilakukannya perjanjian).

d. Asas Kepribadian

Pasal 1315 KUHPerdata yang berbunyi: "Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain daripada untuk dirinya sendiri".

Penelitian ini akan ditinjau dengan teori perjanjian sebagai *middle theory*. Penelitian ini membahas tentang nilai transaksi dari jual beli tanah, yang mana pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan peralihan hak dengan tanah sebagai objeknya. Berdasarkan uraian diatas, nilai transaksi merupakan unsur essensialia yang harus ditentukan oleh para pihak. Atas dasar kesepakatan, penentuan nilai transaksi merupakan kewenangan pembeli dan penjual.

3. *Applied Theory*

Applied Theory adalah suatu teori yang berada di level mikro dan siap untuk diaplikasikan dalam konseptualisasi. *Applied Theory* dalam penelitian ini adalah Teori Kesepakatan dan Teori Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

a. Teori Kesepakatan

Sebagaimana telah diuraikan diatas, kesepakatan merupakan ruh dari sebuah perjanjian. Tiada sepakat maka tidak akan ada perjanjian. Sepakat disini merupakan kehendak. Secara teoritis banyak teori yang mensyaratkan waktu terjadinya suatu kesepakatan, berikut ini beberapa teori yang menentukan saat terjadinya perjanjian antar pihak:[22]

1) Teori Kehendak (*wilstheorie)* menurut teori ini, kesepakatan itu terjadi pada saat kehendak, pihak penerima dinyatakan dalam perjanjian;
2) Teori Pengiriman (*verzendtheorie*) menurut teori ini, terjadinya kata sepakat pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3) Teori Pengetahuan (*vernemings theorie*) menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan);

---

[22] Samuel M.P. Hutabarat. 2010. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo, hlm. 35-36.

4) Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie),* menurut teori ini, kesepakatan terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan;
5) Teori Ucapan (*uitings theorie*) , menurut teori ini kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban yang menyatakan bahwa ia telah menerima tawaran itu.

b. Teori Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak BPHTB tersebut menjadi wajib pajak menurut Undang-Undang BPHTB.

Hadirnya Perda BPHTB Kota Palembang yang merupakan peraturan pelaksana dari UU Pemda berarti kewenangan pengelolaan dan pemungutan termasuk melakukan Verifikasi BPHTB atas jual beli merupakan kewenangan daerah dalam hal ini dikelola oleh BPPD Kota palembang.

Sistem pemungutan untuk BPHTB adalah *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan penuh untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, karena itu setiap wajib pajak BPHTB wajib menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri BPHTB yang terutang dengan menggunakan surat setoran pajak daerah BPHTB. [23]

Pemilihan Teori Kesepakatan dan Teori Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai *Applied Theory* karena merupakan berkaitan langsung dengan judul penelitian. Isi dari kesepakatan merupakan kehendak bebas yang dimiliki oleh para pihak dalam membuat perjanjian termasuk didalamnya menentukan nilai transaksi dari jual beli atau sering dikenal sebagai harga sedangkan berdasarkan Perda BPHTB Kota Palembang BPPD Kota Palembang memiliki kewenangan untuk melakukan Verifikasi BPHTB atas jual beli. Dalam hal terdapat perbedaan nilai transaksi yang diajukan oleh para pihak tidak sesuai dengan hasil penetapan Verifikasi BPHTB atas jual beli, maka wajib pajak harus membayarkan kekurangan. Dengan teori ini akan menjawab, apabila terjadi perbedaan nilai transaksi, apakah hasil Verifikasi yang disetujui oleh BPPD Kota Palembang

---

[23] Marihot Pahala Siahaan. *Op.Cit.* hlm. 597.

merupakan dapat disebut sebagai nilai transaksi? Dan apakah BPPD Kota Palembang memiliki kewenangan menetapkan nilai transaksi?

E. Definisi Operasional

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini:

1. Harga Transaksi

   Harga transaksi adalah harga ditentukan dan telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Akta Jual Beli

   Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

   Akta jual beli adalah merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan di hadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban, di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk

menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.[24]

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum *normatif-empiris*. Menurut abdulkadir Muhammad yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research)* merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum.[25] Penelitian hukum normatif-empiris bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat[26]

2. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini bersumber pada studi kepustakaan dibantu dengan wawancara dengan narasumber misalnya seperti PPAT dan Akademisi, sehingga jenis data yang akan dikaji adalah data sekunder namun tidak menutup kemungkinan melakukan penelitian lapangan dengan mengkaji data primer. Di dalam

---

[24] Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 117.

[25] Abdulkadir Muhhamad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-1,* PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm 52.

[26] *Ibid*

penelitian ini jenis data sekunder yang peneliti gunakan terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi, meliputi peraturan perundangan-perundangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian yang terdiri atas:

1) Norma atau kaidah dasar yaitu Pancasila;
2) Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945;
3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);
4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;
5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988;

6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244;
7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893;
8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746;
9) Peraturan Kepala Badan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
10) Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Daerah Kota Palembang Nomor 1 Seri B;

11) Peraturan Walikota Nomor 16 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Berita Daerah Tahun 2011 Nomor 16.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi.[27] Dan/atau pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, majalah, sepanjang memuat informasi yang relevan.[28]

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

a. Teknik pengumpulan data sekunder

---

[27] Roni Hanijito Soemitro. 1998. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm 24.

[28] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 14-15.

Teknik pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi dokumentasi.[29] Sedangkan alat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen terhadap bahan pustaka. Pencarian data dilakukan dengan cara mencari bahan-bahan hukum, baik dengan penelusuran kepustakaan maupun penelusuran internet.

b. Teknik pengumpulan data primer

Teknik pengumpulan data primer dalam penelitian ini adalah dengan wawancara sedangkan alatnya berupa pedoman pertanyaan.[30] Model wawancara yang dilakukan adalah secara bebas terpimpin. Pewawancara bebas menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat akan data apa saja yang harus dikumpulkan dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan. Fungsi daftar pertanyaan adalah untuk menghindari tertinggalnya pokok-pokok data penelitian yang penting dan agar pencatatan lebih cepat.

Wawancara akan dilakukan dengan narasumber yaitu Akademisi dan Responden, yaitu staf peneliti BPHTB atas jual beli Badan Pengelola Pajak Daerah Kota Palembang dan PPAT sebagai praktisi hukum yang membuat Akta Jual beli.

---

[29] Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum.* Universitas Indonesia (UI-Press): Jakarta, hlm 24.

[30] *Ibid*

4. Analisis Data Penelitian

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisa kualitatif menggunakan analisis isi *(content analysis)* dan interpretasi, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data yang ada tersebut kemudian dianalisis secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada. Analisis data dan interpretasi seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum normatif-empiris yang sempurna.[31]

---

[31] Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 127.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Anastasia, Diana dan Lilis Setiawati. 2004. *Perpajakan Indonesia Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*. Yogyakarta: CV.Andi Offset.

Bohari. 1993. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta: PT.Grafindo Radja Persada.

Budiono, Herlien. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Renvoi Edisi Tahun I Nomor 10.

_____. 2015. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigawati Indonesia)*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Fuady, Munir. 2003, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana.

Goenawan, Kian. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*, Jakarta: Pustaka Grahatama.

Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi. 1997. Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan

_____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan PelaksanaannyaCetakan Kesembilan*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

_____. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

HS, Salim. 2015. *Teknik Pembuatan Akta SatuCetakan Ke-1*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

_____ (2). 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Hutabarat, Samuel M.P. 2010. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo.

Hutagalung, Sophar Maru. 2013. *Kontrak Bisnis di Asean Pengaruh S sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Jakarta: Sinar Grafika.

Kaho, Josef Riwu. 2005. *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Kansil, Cst.2009. *Kamus Istilah Hukum.* Jakarta: Gramedia Pustaka.

Kelsen, Hans. 2010. *Pengantar Teori Hukum Murni*. Bandung: Nusa Media.

Khairandy, Ridwan. 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian Pertama),* Yogyakarta: FH UII Press.

Kusumaatmadja, Mochtar dan Arif Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum. Suat Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum. Buku I.* Bandung: Alumni.

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan edisi revisi*. Yogyakarta: CV.Andi Offset.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Miru, Ahmadi. 2008. *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

_____ dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan;Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456,* Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

Muhammad, Rusjdi. 2008. *PBB, BPHTB dan Bea Materai*. Jakarta: PT Index.

Muhammad, Abdulkadir 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum Cet-1,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Mustaqiem. 2014. *Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak Di Indonesia.* Yogyakarta: Buku Lentera.

Mustofa. 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media.

Pahala, Siahaan Marihot. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Edisi Revisi.* Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

_____Marihot Pahala Siahaan. 2013. *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Rajawali Pers.

Peranginangin, Effendi. 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.* Jakarta: Rajawali Press.

Raharjo, Satjipto. 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas - Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mazdar Madju.

Rubaie,Achmad. 2007.*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia.

Diana Sari. 2013*. Konsep Dasar Perpajakan*. Refika Aditama, Bandung.

Saidi, Muhammad Djafar. 2011. *Pembaharuan Hukum Pajak*. Jakarta: Rajawali Pers.

Siahaan, Marihot. P. 2004. *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

_____. 2013. *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.* Jakarta: Rajawali Pers.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, SuatuTinjauan Singkat.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

_____. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).

Soemitro, Rochmat. 2011. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: Rafika Aditama.

Soemitro, Roni Hanijito. 1998. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa.

_____. 2009. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa.

Sumardjono, Maria S.W.. 2002*. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi.* Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara

Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya.* Jakarta: Sinar Grafika

2. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988;

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130;

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746;

Peraturan Kepala Badan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Daerah Kota Palembang Nomor 1 Seri B;

Peraturan Walikota Nomor 16 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Berita Daerah Tahun 2011 Nomor 16.

3. Modul

Buku Pedoman Penulisan Tesis PS.Mkn 2017/2018, Universitas Sriwijaya Palembang