



## Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru

“Eka Yulianti Alwi<sup>1</sup>, Yuslim<sup>2</sup>, Dasman<sup>3</sup>”

### ARTICLE HISTORY

Received: 14 July 2018;

Reviewed: 26 October 2018;

Accepted: 31 October 2018;

Published: 31 October 2018

### KEYWORDS

Certificate of Land Ownership; Land Registration; Purchase of Land, Rights.

### CORRESPONDENSE

<sup>1</sup> Alumnus 500 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia. Email : [ekaalwi59@yahoo.com](mailto:ekaalwi59@yahoo.com)

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

### A B S T R A C T

The transfer of rights due to the sale and purchase of land and or building by an individual or entity may incur tax liability, usually called Tax on Right on Land and Building Granting or BPHTB as local tax imposed to a buyer. The basis for imposition of BPHTB is the Value Object Tax (NPOP) or the transaction price. If the NPOP is unknown or lower than the Taxable Sales Value (NJOP) of the tax on Land and Building (PBB) in the year of acquisition, the tax basis used is NJOP PBB. The BPHTB payment is based on the Self-Assessment System, in which the taxpayer is trusted to calculate his self. This article is aimed to determine of the sale and purchase price of land in the collection of BPHTB in Pekanbaru City. The research concludes that the determination of the sale and purchase price of land by Local Income Office or BAPENDA in collecting BPHTB is through adjustment of NJOP at Letter of Owed Tax Announce (SPPT) of PBB at the time of reporting SSPD BPHTB compared to the location of the object BPHTB by the Land Value Zone Appraiser( ZNT), or by conducting a field inspection of the BPHTB object of a sale and purchase agreement made by a Notary is referred to as a Deed of Sale and Purchase Agreement or PPJB fulfilling the conditions stipulated in Article 1320 of the Civil Code will be the basis in forming of AJB by PPAT and SSPD BPHTB form which has been filled completely the taxpayer along with the required payment proof for the verification of SSPD BPHTB form.

### 1. Pendahuluan

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam

pembiayaan negara dan pembangunan nasional.<sup>1</sup>

Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali oleh negara sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian masyarakat Indonesia serta perkembangan pembangunan negara Indonesia adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB. Pemerintah mulai

<sup>1</sup> Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

memungut BPHTB sebagai pajak pusat pada tahun 1997 yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Kedua undang-undang ini merupakan dasar hukum yang mengatur mengenai ketentuan pokok tentang pengenaan BPHTB.

Negara menetapkan bahwa tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau mempunyai kedudukan sosial ekonomi yang baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atasnya, maka oleh karena itu sangatlah wajar apabila mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tersebut diwajibkan untuk membayar pajak kepada negara.<sup>2</sup> Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan adalah BPHTB.<sup>3</sup>

Sebagai pertimbangan atas efisiensi serta upaya untuk menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal, maka selanjutnya pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB oleh suatu Kabupaten/Kota yang menegaskan bahwa BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah yang kewenangan untuk mengatur dan memungutnya ada pada Pemerintahan Daerah. Undang-undang ini telah mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak yang diterima oleh Pemerintah Pusat menjadi pajak yang diterima oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Ketentuan dari Pasal 180 ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka terhadap Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya undang-undang ini.

Untuk dapat melakukan pemungutan BPHTB, maka setiap Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu harus menetapkan Perda tentang BPHTB. Perda inilah yang menjadi dasar hukum dalam mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang isinya memuat tentang ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB.<sup>4</sup>

Di Kota Pekanbaru, peraturan tentang BPHTB diatur dalam Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum dan pedoman dalam sistem pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru. Pasal 7 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB memuat tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB yang diatur dengan Peraturan Walikota (Perwako) Kota Pekanbaru, yaitu Perwako Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB dan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB sebagai peraturan pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> KONSIDERAN Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

<sup>3</sup> Mardiasmo, 2011, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, hlm. 1

<sup>4</sup> Chandra Fajri Ananda, dkk, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Jakarta, Dirjen Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, 2012, hlm. 3 dalam Tesis Vista Angganda

Paramita, SH, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

<sup>5</sup> Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru, *Dokumentasi*, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 Tentang BPHTB, Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, dan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Petunjuk

Ketentuan dari Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengatur bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut salah satunya adalah meliputi pemindahan hak karena jual beli. Pemindahan hak yang terjadi karena jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli dapat dilakukan dengan Akta PPAT yaitu berupa akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tentang perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT, yaitu antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 3 ayat (1) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, mengatur bahwa Dasar pengenaan dan tarif BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP sebagaimana yang dimaksud dari peraturan-peraturan tersebut diatas menurut ketentuan dari Pasal 3 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yaitu dalam hal perbuatan hukum berupa jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi, sedangkan untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha,

pemekaran usaha dan hadiah adalah nilai pasar. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB mengatur bahwa apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP PBB.

Sehubungan dengan telah diserahkannya pemungutan atas BPHTB kepada Pemerintahan Kabupaten/Kota, maka seluruh aspek yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB menjadi tanggung jawab daerah mulai dari perumusan kebijakan sampai dengan pelaksanaan pemungutan. Berdasarkan regulasi yang ada, maka BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB dapat melakukan pengecekan atau verifikasi terhadap tanda bukti setoran pembayaran BPHTB serta dokumen pendukungnya yang dapat disertai dengan pemeriksaan ke lapangan.<sup>6</sup> Tujuan pengecekan atau verifikasi tersebut adalah untuk mengantisipasi terjadinya kekurangan pembayaran, manipulasi pembayaran atau pemalsuan pembayaran BPHTB, yang berakibat merugikan keuangan Pemerintah Kota Pekanbaru.<sup>7</sup> Bahwa diwajibkan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan untuk melakukan penelitian/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB ke BAPENDA Kota Pekanbaru. Penelitian/verifikasi SSPD BPHTB di Kota Pekanbaru diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Perwako Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, dimana ketentuan mengenai prosedur penelitian/verifikasi SSPD BPHTB dimuat sebagai Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru yang merupakan proses penelitian/verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran Pajak BPHTB terutang dengan

Pelaksanaan Pembayaran BPHTB, Pekanbaru 2015.

<sup>6</sup> Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru

<sup>7</sup> Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 Tentang BPHTB

menggunakan SSPD BPHTB melalui Bank Riau Kepri atau Bendahara Penerima.<sup>8</sup>

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa dalam rangka pemungutan BPHTB, Kepala Daerah dapat mengatur mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak. Artinya, Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran BPHTB yang dilaksanakan berdasarkan Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor 1 1837/7.1-100/V/2014 tertanggal 21 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB, yang berisikan ketentuan bahwa sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB yang digunakan Direktorat Jenderal Pajak, proses penelitian/verifikasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi di tempat (administrasi) dan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi lapangan dan tidak dipungut biaya.

Sehubungan dengan pelaksanaan penelitian/verifikasi tersebut, BAPENDA Kota Pekanbaru selaku pemungut pajak dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang memiliki kepentingan dalam suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Sehingga untuk selanjutnya, kesepakatan harga jual beli tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli saja, akan tetapi ditentukan juga oleh BAPENDA Kota Pekanbaru selaku pemungut pajak.

## 2. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian dari latar belakang tersebut diatas, maka adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana keabsahan akta perjanjian jual beli terkait harga jual beli yang tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru?
3. Bagaimana proses verifikasi formulir SSPD BPHTB jual beli oleh BAPENDA Kota Pekanbaru?

## 3. Metode Penelitian

### 3.1. Metode Pendekatan.

Pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yakni menganalisis masalah dengan memperhatikan norma hukum yang berlaku serta dihubungkan dengan fakta yang ditemui di lapangan dan membandingkannya dengan peraturan yang berlaku.

### 3.2. Sumber dan Jenis Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian mengenai Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan BPHTB Di Kota Pekanbaru, penulis menggunakan sumber data, yaitu Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan di perpustakaan dan Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Sedangkan Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

#### 1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yaitu dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), yang dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

#### 2. Data Sekunder

Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

<sup>8</sup> Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian Kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, yaitu berupa :

- a. Bahan hukum primer adalah semua ketentuan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang bersifat mengikat, berbentuk undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang relevan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan pada bahan hukum primer.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap badan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### 3.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam proses penelitian ini adalah :

- a. Wawancara atau *interview*, adalah studi peran antar pribadi bertatap muka.
- b. Studi dokumen atau studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum baik normatif maupun sosiologis, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

### 3.4. Pengolahan dan Analisis Data.

- a. Pengolahan Data  
Pengolahan data diperlukan dalam usaha merapikan data yang telah dikumpulkan sehingga memudahkan dalam menganalisis. Data yang telah diperoleh akan diperiksa dan diteliti untuk menjamin apakah data tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.
- b. Analisis Data  
Untuk menganalisa data tergantung pada sifat data yang dikumpulkan oleh peneliti (tahap pengumpulan data). Kegunaan dari analisis data ini adalah untuk menilai data-data yang disajikan, baik dengan menggunakan perundang-undangan yang

berlaku, pendapat para ahli maupun pemikiran dan logika dari peneliti sendiri.

## 4. Pembahasan

### 4.1. Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru.

#### 1. Norma Hukum yang Berlaku Dalam Pemungutan BPHTB Jual Beli Tanah di Kota Pekanbaru.

Norma hukum yang berlaku dalam pemungutan BPHTB Jual Beli Tanah di Kota Pekanbaru diatur dalam Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum dan pedoman dalam pemungutan BPHTB. Sebagai pelaksanaan Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB perlu ditetapkan Peraturan Walikota tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjelaskan bahwa Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota, yaitu Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru dan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB sebagai peraturan pelaksanaannya.

BPHTB yang timbul sebagai akibat dari perbuatan hukum berupa jual beli, dihitung berdasarkan NPOP. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) huruf a Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak adalah NPOP dan NPOP yang dimaksud dalam perbuatan hukum berupa jual beli adalah harga transaksi. Dalam menetapkan nilai BPHTB dapat dilakukan dengan melihat harga jual beli tanah yang telah disepakati oleh para pihak dan nilai yang tertera pada NJOP. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP maka dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP, dan begitu juga sebaliknya apabila NJOP lebih rendah dari NPOP maka dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

Pada dasarnya ada 3 (tiga) bentuk nilai yang menjadi NPOP, yaitu antara lain :

1. Nilai Pasar, yaitu nilai terbaik yang berlaku di pasaran yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu;
2. Harga Transaksi, yaitu nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli atas sebidang tanah dan atau bangunan yang disahkan melalui PPAT atau pejabat lainnya yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan;
3. NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah beserta Instansi terkait dengan BPHTB.

NJOP menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB, sebagai peraturan pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB adalah harga rata-rata yang diperoleh dari harga jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat harga jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau dengan nilai perolehan yang baru atau NJOP pengganti.

## **2. Proses Pelaporan SSPD BPHTB Jual Beli Tanah pada BAPENDA Kota Pekanbaru.**

Menurut Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menentukan bahwa saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya AJB. Hal ini berarti bahwa PPAT hanya dapat menandatangani AJB apabila pihak penjual dan pihak pembeli telah melaksanakan semua kewajibannya atas pajak-pajak yang timbul dari perbuatan hukum berupa jual beli atas tanah dan atau bangunan. Demikian sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 6 ayat (1) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, yang menjelaskan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani

akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Berdasarkan dokumen-dokumen pendukung yang telah dilengkapi oleh para pihak berikut kuasa dari para pihak kepada PPAT, maka selanjutnya PPAT dalam kedudukannya tersebut diatas akan membawa kelengkapan dokumen tersebut ke BAPENDA Kota Pekanbaru untuk menerima formulir SSPD BPHTB dari BAPENDA Kota Pekanbaru. Kemudian PPAT akan menginformasikan kepada para pihak sekaligus sebagai wajib pajak untuk mengisi formulir SSPD BPHTB yang telah disiapkan oleh PPAT dengan mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan secara lengkap dan benar. Hal ini sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, yaitu wajib pajak menghitung dan mengisi formulir SSPD BPHTB yang telah disiapkan oleh PPAT.

Prosedur pemungutan BPHTB ini melibatkan PPAT sebagai pihak yang menyiapkan formulir SSPD BPHTB dan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Setelah wajib pajak mengisi formulir SSPD BPHTB dengan lengkap dan benar, maka selanjutnya wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri BPHTB yang terutang, karena pembayaran BPHTB itu sendiri dilaksanakan dengan menggunakan cara *Self Assessment System*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB dan melaporkan BPHTB terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini berarti bahwa wajib pajak dituntut untuk mengerti dan memahami tentang ketentuan-ketentuan dan peraturan perpajakan yang berlaku terhadap BPHTB, sehingga tidak menutup kemungkinan untuk

<sup>9</sup> Lampiran I Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru

menimbulkan tingkat kesulitan bagi wajib pajak itu sendiri.

Setelah formulir SSPD BPHTB diisi dengan lengkap dan benar dengan penghitungan Pajak BPHTB terutang oleh wajib pajak, maka selanjutnya wajib pajak dan PPAT menandatangani formulir SSPD BPHTB tersebut. Kemudian formulir SSPD BPHTB tersebut dilaporkan oleh wajib pajak sendiri maupun oleh PPAT dalam kedudukannya tersebut diatas kepada BAPENDA Kota Pekanbaru. Kemudian SKPD melakukan proses penelitian terhadap kelengkapan dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 5 Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, yaitu prosedur penelitian atas formulir SSPD BPHTB merupakan prosedur verifikasi yang dilakukan oleh SKPD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Selain itu Pasal 3 ayat (2) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, menjelaskan bahwa fungsi pelayanan yang disiapkan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru bertugas untuk melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan Pajak BPHTB seperti penelitian terhadap SSPD BPHTB dan proses pengurangan BPHTB.

### **3. Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru.**

Penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru yaitu dilakukan dengan cara Petugas Penilai Zona Nilai Tanah (ZNT) BAPENDA Kota Pekanbaru terlebih dahulu melakukan penyesuaian terhadap SPPT PBB tahun saat pelaporan SSPD BPHTB dengan ketetapan besarnya NJOP PBB yang telah disesuaikan berdasarkan Keputusan Walikota Pekanbaru untuk periode setiap

tahunnya. Hal ini berpedoman pada ketentuan Pasal 79 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa penetapan besarnya NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.<sup>10</sup>

Penyesuaian besarnya NJOP PBB yang dilakukan oleh Petugas Penilai ZNT bertujuan untuk menyesuaikan nilai objek BPHTB yang tertuang pada peta lokasi tanah yang terdapat pada Surat Ukur/Gambar Situasi sertipikat hak atas tanah atau Surat Keputusan Pemberian Hak dengan nilai ekonomis dan perkembangan wilayah dari objek BPHTB. Hal ini berdasarkan ketentuan dari Pasal 79 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa besarnya NJOP PBB ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah. Sementara itu, untuk NJOP PBB yang belum tercantum dalam Keputusan Walikota akan ditetapkan lebih lanjut secara jabatan melalui Keputusan Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru dengan mempertimbangkan pemekaran dan kriteria objek pajak khusus, dengan tetap mempedomani Daftar Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)/ZNT.<sup>11</sup>

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 53 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan, mengatur bahwa :

- (1) Penilaian objek pajak dilakukan oleh BAPENDA (dahulu Dinas Pendapatan Daerah) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota atau Kepala BAPENDA dilakukan secara massal maupun secara individual dengan menggunakan pendekatan penilaian yang telah ditentukan.
- (2) Hasil penilaian objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar menetapkan NJOP.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Kepala Sub Bidang Penilaian, Penetapan PBB dan Verifikasi BPHTB BAPENDA Kota Pekanbaru pada tanggal 9 Mei 2018

<sup>11</sup> *Ibid*, Kepala Sub Bidang Penilaian, Penetapan PBB dan Verifikasi BPHTB BAPENDA Kota Pekanbaru

- (3) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui :
- a. Penilaian massal, dimana NJOP Bumi dihitung berdasarkan Daftar NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB);
  - b. Penilaian individu diterapkan pada :
    1. Objek pajak umum (objek pajak non standar) yang bernilai tinggi;
    2. Objek pajak khusus yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus.

Penilaian terhadap ZNT juga dilakukan dengan melakukan serangkaian pemeriksaan lapangan terhadap objek BPHTB yang tidak terlihat pada peta tanah atau tidak diketahui besarnya NJOP PBB. Kegiatan ini bertujuan untuk menghasilkan besarnya NJOP PBB yang semakin mendekati harga pasar atau nilai transaksi yang mendekati nilai sebenarnya.

Ada 3 (tiga) bentuk pendekatan penilaian terhadap objek pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan, yaitu :

1. Penilaian dengan pendekatan data pasar, yaitu dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.
2. Penilaian dengan pendekatan biaya, yaitu dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
3. Pendekatan dengan kapitalisasi pendapatan yang dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan atau memiliki nilai komersil dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional dan hak pengusaha.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Penjelasan Prosedur Penilaian Objek Pajak pada Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 53 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan

Mengenai dasar pengenaan pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka berdasarkan ketentuan dari Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan ketentuan dari Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, menegaskan bahwa NPOP adalah dasar pengenaan pajak dan NPOP yang dimaksud dalam hal jual beli adalah harga transaksi.

#### **4.2. Keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli terkait Harga Jual Beli Tanah yang Tidak Disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam Pemungutan BPHTB.**

##### **1. Norma Hukum yang Mengatur tentang Perjanjian Jual Beli.**

Perjanjian Jual Beli dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Suatu persetujuan menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Keterikatan suatu perjanjian yang terkandung di dalam janji yang dilakukan oleh para pihak itu sendiri, dimana kata-kata yang ditujukan kepada pihak lainnya yang bersifat mengikat dan telah menyatakan kehendak kepada pihak lain.<sup>13</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum yang berlaku atau secara sah adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak yang membuatnya demi tercapainya kepastian hukum.

<sup>13</sup> Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 101

Semua perjanjian yang telah dibuat dengan sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian tersebut akan mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya atau tidaknya syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya sebab yang halal.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual yang berarti bahwa ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essentialia*) tentang barang dan harga, walaupun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.<sup>14</sup> Hal ini juga diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, yang selanjutnya dilakukan dengan penyerahan terhadap barang tersebut.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian jual beli, yaitu antara lain :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli tentang objek jual beli dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Sudah barang tentu harga transaksi jual beli harus ditetapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Namun diperbolehkan juga untuk menyerahkan harga transaksi jual beli itu kepada perkiraan dari pihak ketiga. Jika pihak ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah

terjadi suatu pembelian.<sup>15</sup> Ini berarti bahwa, pihak penjual dan pihak pembeli mempunyai hak sepenuhnya untuk menentukan harga jual beli yang didasarkan pada kesepakatan dan persesuaian kehendak yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Dengan demikian, perjanjian jual beli yang harga transaksinya ditetapkan atau ditentukan oleh pihak ketiga merupakan suatu perjanjian dengan suatu syarat tangguh atau diperbolehkan juga untuk menetapkan harga transaksi jual beli, asalkan cara untuk menetapkan harga transaksi jual beli tersebut disetujui oleh pihak penjual dan pihak pembeli.

## **2. Keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli terkait Harga Jual Beli Tanah yang Tidak Disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.**

Pemindahan hak yang terjadi karena jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli dapat dilakukan dengan menggunakan Akta PPAT, yaitu berupa akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam perbuatan hukum berupa jual beli atas tanah dan atau bangunan dengan harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena kewenangan PPAT diatur melalui peraturan pemerintah.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta-akta otentik tersebut di atas diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan bahwa perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT yaitu antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Notaris dapat membuat suatu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan akta PPJB.

<sup>14</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, hlm. 79

<sup>15</sup> Pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas tanah dan bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Biasanya akta PPJB akan dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Secara umum, isi dari akta PPJB adalah kesepakatan dari penjual untuk mengikatkan diri akan menjual hak atas tanah dan bangunan kepada pembeli dengan disertai pemberian uang muka atau tanda jadi berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan dikarenakan adanya beberapa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum terpenuhi untuk dapat dilaksanakannya AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam akta PPJB tersebut, para pihak telah saling setuju dan sepakat mengenai harga, sistem pembayaran, barang yang akan diperjual belikan dan sistem penyerahan barang serta pelaksanaan AJB terhadap objek yang diperjanjikan tersebut.<sup>16</sup> Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian hanya membawa akibat bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.

Ketentuan Pasal 1454 KUHPerdota memberikan pemahaman, bahwa jual beli yang didahului dengan uang muka atau tanda jadi tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan sifat konsensual dalam perjanjian berdasarkan KUHPerdota, karena dengan adanya uang muka atau tanda jadi sesungguhnya telah terjadi konsensus atau kesepakatan antara para pihak, sehingga jual beli telah terjadi. Mengenai sifat konsensual perjanjian tersebut lebih tegas diatur dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdota, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-

orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Secara materiil akta PPJB telah melahirkan peralihan hak atas tanah dan bangunan seketika saat terjadi kata sepakat berdasarkan akta PPJB, walaupun harganya belum dibayar lunas dan barangnya belum diserahkan. Secara formal terjadinya jual beli hak atas tanah dan bangunan akan dilangsungkan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada dasarnya perjanjian jual beli ini dilakukan berdasarkan kesepakatan bebas berkontrak antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), artinya para pihak bebas membuat perjanjian atau kontrak dan mengatur sendiri isi dari perjanjian tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Penolakan yang dilakukan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru atas harga jual beli tanah dan bangunan yang dilaporkan oleh wajib pajak dalam formulir SSPD BPHTB dengan berpedoman pada akta PPJB tidaklah bisa diterima sepenuhnya, karena apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam akta PPJB merupakan perjanjian yang telah dibuat dengan sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian tersebut akan mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian tersebut karena telah terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Sementara itu, akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan suatu akta otentik, demikian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota yang

<sup>16</sup> Wawancara dengan SRI HATIKA, SH, Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru pada tanggal 27 April 2018

menjelaskan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempatkan dimana akta itu dibuatnya.

Bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT atas peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Sehingga dengan demikian BAPENDA Kota Pekanbaru tidak berwenang untuk membatalkan sebagian dari isi yang telah diperjanjikan dalam akta PPJB, karena yang dapat membatalkan isi perjanjian dalam akta PPJB tersebut hanyalah para pihak yang saling terkait dalam perjanjian tersebut. Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dengan ketentuan tersebut jelas bahwa apa yang sudah disepakati oleh para pihak tidak boleh diubah oleh siapapun juga, kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki secara bersama oleh para pihak, ataupun ditentukan demikian oleh undang-undang berdasarkan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau keadaan hukum tertentu.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hlm.166

### **4.3. Proses Verifikasi terhadap SSPD BPHTB Jual Beli Tanah oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.**

#### **1. Norma Hukum yang Mengatur tentang Verifikasi SSPD BPHTB Jual Beli Tanah oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.**

BAPENDA Kota Pekanbaru, sebagai satuan kerja yang ditunjuk untuk mengelola BPHTB berdasarkan Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, bertugas untuk melakukan penelitian/verifikasi terhadap tanda bukti setoran pembayaran BPHTB yang telah disetorkan oleh subjek pajak BPHTB.

Pemeriksaan/penelitian/verifikasi menurut ketentuan Pasal 1 angka 29 Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Penelitian/verifikasi terhadap SSPD BPHTB oleh BAPENDA Kota Pekanbaru diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru mengenai prosedur penelitian/verifikasi SSPD BPHTB. Proses penelitian/verifikasi tersebut dilakukan oleh SKPD atas kebenaran dan kelengkapan dari SSPD BPHTB. Penelitian/verifikasi ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB melalui Bank penerima setoran BPHTB yang dalam hal ini adalah Bank RiauKepri sebagai bank yang ditunjuk oleh walikota.

Pelaksanaan penelitian/verifikasi terhadap SSPD BPHTB juga diatur dalam Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1837/7.1-100/V/2014 tanggal 21 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak atas

Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, yang menentukan bahwa :

1. Sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) BPHTB yang digunakan Direktorat Jenderal Pajak, proses penelitian/verifikasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi di tempat (administrasi) dan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi lapangan dan tidak dipungut biaya.
2. Berdasarkan ketentuan dari Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran BPHTB, dengan tujuan antara lain :
  - a. Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan yang tercantum dalam fotokopi SPPT PBB atau bukti pembayaran PBB lainnya;
  - b. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan pada basis data PBB;
  - c. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan pada basis data PBB;
  - d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan NPOP/NJOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, Pajak BPHTB terutang/yang harus dibayar;
  - e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Pasal 7 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, yang menegaskan bahwa :

- (1) Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
  - b. Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan.

## **2. Proses Verifikasi SSPD BPHTB Jual Beli Tanah oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.**

Adapun prosedur yang dilalui dalam pelaksanaan penelitian/verifikasi terhadap harga yang diterima sebenarnya oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli yang tertuang SSPD BPHTB, yaitu antara lain :

- a. Wajib pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk diisikan pada formulir SSPD BPHTB dengan benar dan lengkap, yang selanjutnya akan diserahkan oleh wajib pajak kepada Fungsi Pelayanan yang telah dipersiapkan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.
- b. Selanjutnya Fungsi Pelayanan melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan dokumen pendukung yang dilaporkan oleh wajib pajak. Fungsi Pelayanan kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak yang tertulis dalam formulir SSPD BPHTB. Pengajuan mana dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Formulir Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi.
- c. Fungsi Pengolahan Data dan Informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek pajak dan selanjutnya akan mencantumkan informasi tentang objek pajak tersebut pada formulir Pengajuan yang akan diserahkan kembali oleh Fungsi Pengolahan Data dan Informasi kepada Fungsi Pelayanan.
- d. Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan dokumen pendukungnya berdasarkan data

objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dan dalam kondisi tertentu, BAPENDA Kota Pekanbaru berhak untuk melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara nyata.

- e. Setelah semua kebenaran data dan informasi tentang objek pajak dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan kelengkapan data pendukung telah terpenuhi, maka selanjutnya Fungsi Pelayanan menandatangani formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2, 3, 4, 5 dan 6) tersebut. Kemudian Fungsi Pelayanan mengarsipkan formulir SSPD BPHTB (lembar 4, 5, dan 6) tersebut sebagai dokumentasi, sedangkan formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2 dan 3) diserahkan oleh Seksi Pendaftaran dan Pendataan kepada wajib pajak.<sup>18</sup>

## 5. Penutup

### 5.1. Kesimpulan

1. Penentuan harga jual beli tanah dan bangunan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB terutang dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian terhadap SPPT PBB tahun saat pelaporan SSPD BPHTB dengan ketetapan besarnya NJOP PBB yang telah disesuaikan berdasarkan Keputusan Walikota Pekanbaru untuk periode setiap tahunnya. Penyesuaian besarnya NJOP PBB yang dilakukan oleh Petugas Penilai ZNT bertujuan untuk menyesuaikan nilai objek BPHTB yang tertuang pada peta lokasi tanah yang terdapat pada Surat Ukur/Gambar Situasi sertipikat hak atas tanah atau Surat Keputusan Pemberian Hak dengan nilai ekonomis dan perkembangan wilayah dari objek BPHTB. Untuk NJOP PBB yang belum tercantum dalam Keputusan Walikota akan ditetapkan lebih lanjut secara jabatan melalui Keputusan Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru dengan mempertimbangkan pemekaran dan kriteria objek pajak khusus, dengan tetap mempedomani NIR/ZNT. Penilaian terhadap ZNT juga dilakukan dengan melakukan serangkaian pemeriksaan lapangan terhadap objek

BPHTB yang tidak terlihat pada peta tanah atau tidak diketahui besarnya NJOP PBB. Pendekatan penilaian besarnya NJOP PBB ini dilakukan berdasarkan ketentuan dari Pasal 10 Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 53 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Kegiatan ini bertujuan untuk menghasilkan besarnya NJOP PBB yang semakin mendekati harga pasar atau nilai transaksi yang mendekati nilai sebenarnya.

2. Notaris dapat membuat suatu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan akta PPJB. Akta PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas tanah dan bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Biasanya akta PPJB akan dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT. Ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara memberikan pemahaman, bahwa jual beli yang didahului dengan uang muka atau tanda jadi tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan sifat konsensuil dalam perjanjian berdasarkan KUHPerdara, karena dengan adanya uang muka atau tanda jadi sesungguhnya telah terjadi konsensus atau kesepakatan antara para pihak, sehingga jual beli telah terjadi. Mengenai sifat konsensuil perjanjian tersebut lebih tegas diatur dengan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Secara materiil akta PPJB telah melahirkan peralihan hak atas tanah dan bangunan seketika saat terjadi kata sepakat berdasarkan akta PPJB, walaupun harganya belum dibayar lunas dan barangnya belum

<sup>18</sup> Wawancara dengan Kepala Sub Bidang Penilaian, Penetapan PBB dan Verifikasi BPHTB

BAPENDA Kota Pekanbaru pada tanggal 9 Mei 2018

diserahkan. Secara formal terjadinya jual beli hak atas tanah dan bangunan akan dilangsungkan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT atas peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

3. Pelaksanaan penelitian/verifikasi terhadap harga yang diterima sebenarnya oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli yang tertuang dalam SSPD BPHTB atas peralihan hak berupa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dilalui dengan prosedur antara lain : a). Wajib pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan terkait dengan SSPD BPHTB untuk selanjutnya diisikan pada formulir SSPD BPHTB dengan benar dan lengkap. Kemudian wajib pajak menyerahkan formulir SSPD BPHTB tersebut berikut dokumen pendukungnya kepada Fungsi Pelayanan yang telah dipersiapkan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru, b). Selanjutnya Fungsi Pelayanan melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB dan dokumen pendukung yang dilaporkan oleh wajib pajak. Fungsi Pelayanan kemudian

mengajukan permintaan data terkait objek pajak yang tertulis dalam formulir SSPD BPHTB yang diterima dari wajib pajak. Pengajuan mana dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Formulir Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi, c). Fungsi Pengolahan Data dan Informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek pajak. Selanjutnya Fungsi Pengolahan Data dan Informasi mencantumkan informasi tentang objek pajak pada formulir Pengajuan Data dan kemudian formulir Pengajuan Data tersebut diserahkan kembali oleh Fungsi Pengolahan Data dan Informasi kepada Fungsi Pelayanan, d). Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan dokumen pendukungnya berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dan dalam kondisi tertentu, BAPENDA Kota Pekanbaru berhak untuk melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara nyata, e). Setelah semua kebenaran data dan informasi tentang objek pajak dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan kelengkapan data pendukung yang telah terpenuhi, maka selanjutnya Fungsi Pelayanan menandatangani formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2, 3, 4, 5 dan 6) tersebut. Kemudian Fungsi Pelayanan mengarsipkan formulir SSPD BPHTB (lembar 4, 5, dan 6) tersebut sebagai dokumentasi, sedangkan formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2 dan 3) diserahkan oleh Seksi Pendaftaran dan Pendataan kepada wajib pajak.

## 5.2. Saran

1. Terhadap NPOP atau NJOP PBB yang menurut BAPENDA Kota Pekanbaru tidak sesuai dengan data yang ditemukan pada saat penelitian/verifikasi dilapangan, maka dalam hal penentuan harga jual beli tanah dan bangunan hendaknya BAPENDA Kota Pekanbaru melakukan pemutakhiran data terhadap NJOP PBB yang terdapat pada SPPT PBB yang digunakan pada saat pelaporan SSPD BPHTB tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang

berlaku dan tidak hanya dengan melakukan serangkaian penelitian/verifikasi dilapangan saja oleh petugas lapangan dari BAPENDA Kota Pekanbaru. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) bentuk nilai yang menjadi NPOP, yaitu antara lain : a). Nilai Pasar, yaitu nilai terbaik yang berlaku di pasaran yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu, b). Harga Transaksi, yaitu nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli atas sebidang tanah dan atau bangunan yang disahkan melalui PPAT atau pejabat lainnya yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan, c). NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah beserta Instansi terkait dengan BPHTB.

2. BAPENDA Kota Pekanbaru harusnya menerima formulir SSPD BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak berdasarkan harga jual beli tanah dan bangunan yang telah disepakati dalam Akta PPJB yang menjadi dasar penghitungan BPHTB terutang, karena apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam Akta PPJB merupakan perjanjian yang telah dibuat dengan sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian tersebut akan mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian tersebut karena telah terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perihal harga jual beli tanah dan bangunan yang dilaporkan berdasarkan Akta PPJB yang jauh lebih rendah dari NPOP atau NJOP pada tahun terlaksananya pembayaran BPHTB terutang, maka NJOP PBB dapat dijadikan sebagai dasar pengenaan BPHTB terutang.
3. Diharapkan pelaksanaan penelitian/verifikasi oleh BAPENDA Kota Pekanbaru terhadap tanda bukti setoran SSPD BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak atau PPAT, dilakukan dalam jangka waktu yang sesingkat-singkatnya sehingga tidak menghambat dan memperlambat proses AJB pada kantor PPAT. Hal ini bertujuan untuk tercapainya kepastian

hukum yang diinginkan oleh wajib pajak, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi wajib pajak karena telah ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT sebagai bukti otentik telah terjadinya perbuatan hukum berupa jual beli atas tanah dan atau bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Agus Setiawan dan Basri Musri, 2006, *Perpajakan Umum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Azhari Aziz Samudra, 2016, *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Bohari, 2010, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Fidel, 2010, *Cara Mudah Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan Mulai dari Konsep Dasar sampai Aplikasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2015, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Imam Soebechi, 2012, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Djafar Saidi, 2011, *Pembaruan Hukum Pajak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2016, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- , 2008, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mardiasmo, 2011, *Perpajakan Edisi Revisi*, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta.
- Mardiasmo, -----  
-----
- Nurdin Hidayat, 2017, *Perpajakan Teori & Praktik*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Pers, Yogyakarta.
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim H.S, 2014, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Setu Setyawan dkk, 2006, *Perpajakan*, Bayumedia Publishing dan UMM Press, Malang.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Y. Sri Pudyatmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta.
- , 2009, *Pengadilan dan Penyelesaian Sengketa di Bidang Pajak*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Zainal Amiruddin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Zainuddin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

### Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual

Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 08 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 08 Tahun 2011 Tentang Penunjukkan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 09 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan BPHTB

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pemeriksaan BPHTB

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 17 Tahun 2011 Tentang Prosedur Penanganan Banding BPHTB

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 53 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor I 1837/7.1-100/V/2014 tanggal 21 Mei 2014 Tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB

## **WEBSITE**

I Wayan Sukada, *Pengumpulan Harga Pasar Tanah Dalam Rangka Penentuan NJOP*, dalam <http://www.bppk.depkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel-pajak/20340-pengumpulan-harga-pasar-tanah-dalam-rangka>

*penentuan-njop*, diakses terakhir kali pada tanggal 27 Januari 2018.