

**PENETAPAN HARGA PASAR SEBAGAI DASAR
PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TANAH OBJEK HIBAH
DI KOTA PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh:
Hijir Permata Indah
NIM: 502015194**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2019**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**


PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : PENETAPAN HARGA PASAR SEBAGAI DASAR
PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP
TANAH OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG**



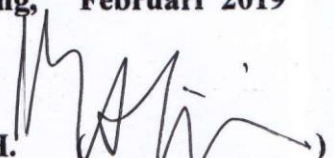
Nama : Hijir Permata Indah
NIM : 50 2015 194
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

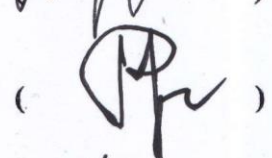
Pembimbing Skripsi :

H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum ()

Palembang, Februari 2019

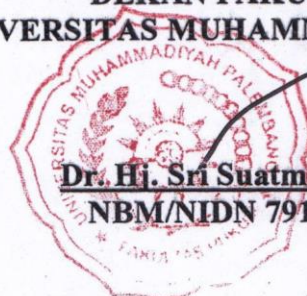
PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Prof. Dr. Drs. H. Marshaal NG, S.H., M.H. ()

Anggota : 1. Ridwan Hayatuddin, S.H., M.H. ()

2. H. Saifullah Basri, S.H., M.H. ()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



Dr. Hj. Sri Suatmiati, S.H., M.Hum.
NBM/NIDN 791348/0006046009

::

SURAT PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hijir Permata Indah
NIM : 502015194
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya Ilmiah/Skripsi yang berjudul :

PENETAPAN HARGA PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TANAH OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Januari 2019

Yang menyatakan,



Hijir Permata Indah

MOTTO :

“Raihlah ilmu dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar”

-Umar bin Khattab ra-

Kupersembahkan Untuk :

- ❖ Kedua orang tuaku yang selalu memberi semangat dan doa***
- ❖ Saudara dan keluargaku***
- ❖ Para kerabat dan sahabat seperjuangan***
- ❖ Dosen-dosen Pengajar di Universitas Muhammadiyah Palembang***
- ❖ Almamater yang kubanggakan***

ABSTRAK

PENETAPAN HARGA PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TANAH OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

Hijir Permata Indah

Pajak merupakan salah satu sumber terpenting dari segi penerimaan negara dan pajak juga telah terbukti menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satunya ialah dari sektor pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dikelola oleh Pemerintah Daerah yang sebelumnya dikelola oleh Pemerintah Pusat. Dan hibah merupakan perbuatan cuma-cuma yang tidak adanya nilai transaksi dalam pelaksanaannya. Permasalahan yang timbul adalah apa yang menjadi dasar penentuan terhadap perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang dan apa yang menjadi faktor kesulitan dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum sosiologis yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang ada. Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Penelitian ini menggunakan 2 (dua) cara dalam teknik pengumpulan data, yaitu penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar penentuan perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang yaitu berdasarkan Nilai Pasar yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (2) Huruf C Peraturan Daerah (Perda) Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan yang menjadi faktor kesulitan yaitu tidak adanya pengaturan tambahan yang jelas mengenai nilai pasar dan masih banyak wajib pajak yang kurang mengerti terhadap sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kata Kunci : Penetapan Harga Pasar, Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Tanah Objek Hibah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

AssalamualaikumWr.Wb.

Syukur Alhamdulillah penulis haturkan kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, serta shalawat dan salam selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing manusia kejalan yang benar. Akhirnya tugas penulisan hukum tentang **“Penetapan Harga Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Tanah Objek Hibah Di Kota Palembang”**, dapat terselesaikan secara baik sesuai dengan kemampuan penulis.

Penulisan skripsi ini sebagai persyaratan akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum. Adapun maksud penulis memilih judul tersebut di atas dengan memuat pokok-pokok bahasan yang meliputi apa yang menjadi dasar penentuan terhadap perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang serta apa yang menjadi faktor kesulitan dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan yang baik ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, terutama kepada:

1. Bapak DR. H. Abid Djazuli, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu DR. Hj. Sri Suatmiati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak dan Ibu Wakil Dekan I, II, III, dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Mulyadi Tanzili, S.H., M.H., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah membantu penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Kepada pihak Kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang yang telah memberikan kesempatan bagi peneliti untuk dapat melangsungkan penelitian dan wawancara, terutama kepada Bapak Eka Prasetya Ervian, S.E., selaku Kepala Subbidang BPHTB dan Bapak Dian Satya Yudha, S.T., M.M., selaku Staff Verifikasi BPHTB yang sudah membantu dalam memberikan dukungan secara moril kepada peneliti serta mengarahkan peneliti dalam proses pengambilan data.
6. Bapak Fauwaz Diradja, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kota Palembang serta staff dan karyawan yang telah membantu dan mengarahkan peneliti dalam penelitian dan wawancara.

7. Ibu Hj. Alriza Gusti, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik saya yang telah banyak memberikan dukungan dan membantu peneliti dari awal hingga akhir masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang ini.
8. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing saya ucapkan terimakasih atas kesabaran dan kesediaan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh dosen Pengajar, Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
10. Sahabat Terbaikku dan Teman Seperjuanganku Della Diastari, Siti Maudina FF., Muhammad Ichsan, Bela Pratiwi, dan Intan Fadhilah yang telah mendoakan dan selalu mensupport saya dalam keadaan apapun.
11. Teman-temanku Erick Sani, M. Hariyo Ramadhan, M. Dwi Ramadhan, dll yang telah memberikan saran dan masukkan kepada saya.
12. Teman-teman KKN Angkatan Ke-50 Kelurahan Talang Bubuk Kelompok 122 terimakasih atas semangat dan kebersamaannya selama 40 hari yang penuh makna.
13. Serta semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Secara khusus ucapan terima kasih kepada kedua orang tuaku tercinta Ir. Kifrawi dan Karla Susanti yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Kepada kedua kakak-ku tercinta Ari Latif Pratama, S.H., M.Kn., dan

Muhammad Andri, S.E., yang telah memberikan dukungan serta perhatian kepada peneliti.

Semoga segala bantuan amal kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Oleh karena itu penulis sangat berterimakasih dan juga sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam rangka perbaikan skripsi ini, harapan penulis kiranya skripsi ini bermanfaat bagi pembacanya. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Palembang, Januari 2019

Penulis,

Hijir Permata Indah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	xi

BAB I - PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	8
D. Kerangka Konseptual	9
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	12
2. Jenis Data	12
3. Teknik Pengumpulan Data	12
4. Teknik Pengolahan Data	13

BAB II - TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak	14
1. Pengertian Tentang Pajak.....	14
2. Jenis-jenis Pajak.....	17
a. Menurut Administrasi Perpajakan.....	18
b. Menurut Sifat Pajak.....	18
c. Menurut Titik Tolak Pungutnya.....	19
d. Menurut Kewenangan Pemungutannya.....	20
3. Pengetian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	21
4. Subjek dan Objek BPHTB	23
a. Subjek BPHTB.....	23
b. Objek BPHTB	24
5. Dasar Hukum Pemungutan Pajak BPHTB	25
6. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	28
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah.....	32
1. Hak-hak Atas Tanah	34
a. Menurut Hukum Adat.....	34
b. Menurut Hukum Perdata (Barat).....	37
c. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)	39
2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	42
3. Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	43
a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	43
b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.....	46

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perwakafan	48
d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang	49
e. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah	53
1) Pengertian Hibah	53
2) Syarat Dalam Pelaksanaan Hibah	53
3) Larangan Dalam Pemberian Hibah	55
4) Dasar Hukm Dalam Hibah	56
4. Hapusnya Peralihan Hak Atas Tanah	58

BAB III - HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Selayang Pandang	60
1. Badan Pengelolaan Pajak Daerah	60
2. Notaris/PPAT	66
B. Dasar Penentuan Terhadap Perhitungan Nilai Pasar Dalam Pemungutan Pajak BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Hibah Oleh BPPD Kota Palembang	69
C. Faktor Kesulitan Dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Terhadap Tanah Objek Hibah	78

BAB IV - PENUTUP

A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembiayaan dalam pembangunan serta pengeluaran negara memerlukan dana yang sangat banyak sebagai syarat mutlak agar pembangunan dapat berhasil. Dana yang digunakan untuk pembangunan dan keperluan lainya didapat dari sumber-sumber penerimaan atau penghasilan negara dari: (a) Bumi, air dan kekayaan alam. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960) dinyatakan bahwa: “seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional”. (b) Pungutan-pungutan, seperti pajak, bea, cukai, retribusi, iuran, serta sumbangan; (c) Penerimaan negara bukan pajak (*non-tax*) terdapat pada Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 bahwa: “segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat seperti pajak dan lain-lain harus ditetapkan dengan undang-undang”; (d) Hasil perusahaan negara, yaitu semua perusahaan yang modalnya merupakan kekayaan negara Republik Indonesia dengan tidak melihat bentuknya.

Pajak merupakan salah satu sumber terpenting dari segi penerimaan negara, yang dapat dilihat dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). “Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara memperlihatkan bahwa sumber penerimaan negara terdiri dari berbagai jenis pajak, bea masuk, bea keluar, dan cukai. Penerimaan pajak dari tahun ke tahun semakin mening-kat”.¹ Pajak yang menjadi kewajiban kenegaraan menunjukkan peran serta dari seluruh masyarakat dalam pembiayaan pengeluaran pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan. “Pajak telah terbukti menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat”.² Peningkatan pendapatan negara terutama dalam sektor pajak, memberikan sumbangan positif dalam keuangan atau kas negara.

Palembang sebagai salah satu bagian wilayah dari Provinsi Sumatera Selatan memiliki banyak potensi untuk meningkatkan pendapatan daerah. Salah satu penerimaan atau penghasilan negara yang dapat dioptimalkan dari sektor pajak yang berasal dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. “Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”.³ Perwujudan dalam penerimaan pajak di Kota Palembang tidak

¹ Abdul Hamid Usman, 2014, *Dasar-dasar Hukum Pajak*, Cetakan keempat, Palembang, Tunas Gemilang Press, hlm. 35

² Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm.12

lepas dari peran semua pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Bank, Pemerintah Daerah, termasuk juga Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencapaian penerimaan target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Seiring dengan berjalannya pelaksanaan otonomi daerah dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah selanjutnya disebut UUPRD, maka kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak yang dikelola oleh Kabupaten/Kota yang sebelumnya dikelola oleh pemerintahan pusat. Pelaksanaan pemungutan pajak terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah daerah dan dijadikan sebagai pajak daerah mulai tanggal 1 Januari 2010, maka pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.⁴ Sementara itu yang menjadi subjek pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak

³ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2010, *Perpajakan Indonesia Konsep Aplikasi dan Penuntun Praktis*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, hlm. 715

⁴ Lihat Pasal 1 butir 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB)

atas tanah dan atau bangunan. Subjek BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi Wajib Pajak. Menurut Pasal 85 Ayat (1) dan (2) huruf a angka 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut salah satunya meliputi pemindahan hak karena adanya hibah.

Hibah tanah merupakan “pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup”.⁵ Pengertian hibah juga diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yakni: “hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis oleh Notaris.⁶ Surat hibah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. “Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di

⁵ Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhrawardi K, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 133

⁶ Lihat Pasal 1005 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.⁷ Setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸ Perolehan tanah secara hibah seharusnya didaftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah. Kekuatan hukum akta hibah terdapat pada fungsi akta autentik yaitu sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 BW) sehingga menjadi akibat langsung yang menjadi keharusan dari ketentuan perundang-undangan bahwa harus ada akta autentik sebagai alat pembuktian.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (UUPRD) Pasal 87 ayat (2) huruf c dan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 4 ayat (2) huruf c yang menjadi penentuan besaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bagunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah yaitu berdasarkan “nilai pasar”. Nilai pasar (*market value*) merupakan “harga barang atau surat berharga yang dijadikan penawaran pasar, yaitu harga yang tambahan barangnya dapat dijual atau dibeli; pada suatu saat, nilai pasar suatu surat berharga ditentukan oleh nilai penjualan terakhir; untuk surat-surat berharga yang tidak aktif, saat

⁷ Perangin, Effendi, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta, Rajawali, hlm. 46

⁸ Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

tidak ada penawaran, yang digunakan ialah harga penawaran terakhir”.⁹ “Nilai Pasar” ini yang dijadikan sebagai patokan dalam penetapan penghitungan pajak BPHTB dan sebagai proses pembayaran pajak BPHTB.

Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak yang tidak lepas dari masalah perpajakan dan berhadapan langsung dengan wajib pajak dan harus memastikan wajib pajak telah membayar serta menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (Pph) sebelum ditanda-tanganinya akta tanah objek hibah yang dilakukan oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰ Namun, karena besaran penetapan perhitungan pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus dibayar berdasarkan nilai pasar, maka notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat menjelaskan kepada wajib pajak mengenai dasar penetapan perhitungan besaran pajak BPHTB karena tidak adanya kepastian mengenai penetapan nilai pasar terhadap tanah objek hibah.¹¹

Adanya penggunaan nilai pasar sebagai patokan atau dasar penetapan perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini yang sering kali menimbulkan permasalahan. Bagaimana wajib pajak mengetahui nilai pasar terhadap tanah objek hibah karena tidak adanya nilai

⁹ Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm. 18

¹⁰ Lihat Pasal 91 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (UUPRD) dan Pasal 7 Peraturan Daerah (Perda) Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

¹¹ Lihat Pasal 4 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah (PP) Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

transaksi dalam pelaksanaannya sehingga hanya dapat dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) pada tanah objek hibah tersebut. Namun pada praktek pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB, nilai pasar ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang karena tidak adanya dasar pengaturan yang jelas. Sehingga tidak menutup kemungkinan nilai pasar yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai, ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum seperti merugikan masyarakat karena harus membayar pajak lebih tinggi dari yang seharusnya. Hal inilah yang menjadi masalah karena tidak adanya pengaturan dan kepastian mengenai penetapan nilai pasar dalam perbuatan hukum hibah. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara mendalam mengenai nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap “nilai pasar” yang harus dibayar oleh wajib pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah objek hibah. Pengkajian masalah ini akan penulis lakukan dalam bentuk skripsi dengan judul **Penetapan Harga Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Tanah Objek Hibah Di Kota Palembang.**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, ada beberapa permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, yaitu :

1. Apa yang menjadi dasar penentuan terhadap perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang?

2. Apa yang menjadi faktor kesulitan dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang, dengan mengambil lokasi penelitian di Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Dasar penentuan terhadap perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BBPD) Kota Palembang.
2. Faktor kesulitan dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan

pemikiran khususnya bagi Hukum Perdata, Hukum Agraria dan Hukum Pajak yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Dalam Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang disebutkan bahwa:

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi: “Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-undang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji”, maka dalam definisi operasional/kerangka konseptual, dijelaskan apa yang dimaksud dengan; penggelapan, calon haji, ibadah haji.¹²

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan antara lain:

1. Dasar adalah komponen frekuensi terendah dalam gelombang kompleks; juga disebut harmonik pertama, larasan dasar atau komponen fundamental.¹³
2. Penetapan adalah tindakan sepihak menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku khusus.¹⁴

¹² Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2018, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang, Palembang, hlm. 5.

¹³ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, hlm. 321.

3. Hak adalah kekuasaan, kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum; Tuntutan syah agar orang lain bersikap dengan cara tertentu; Kebebasan untuk melakukan sesuatu menurut hukum.¹⁵
4. Tanah adalah salah satu komponen lahan berupa lapisan teratas kerak bumi yang berdiri dari bahan mineral dan bahan organik serta mempunyai sifat fisik, kimia, biologi, dan mempunyai kemampuan menunjang kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya (Hukum Lingkungan).¹⁶
5. Harga adalah nilai suatu barang yang ditentukan atau dirupakan dengan uang.¹⁷
6. Pasar adalah lembaga ekonomi dimana para pembeli dan penjual baik secara langsung maupun tidak langsung dapat melakukan transaksi perdagangan barang dan atau jasa.¹⁸
7. Harga pasar adalah harga barang atau surat berharga yang dijadikan penawaran pasar, yaitu harga yang tambahan barangnya dapat dijual atau dibeli; pada suatu saat, nilai pasar suatu surat berharga ditentukan oleh nilai penjualan terakhir; untuk surat-surat berharga yang tidak aktif, saat tidak ada penawaran, yang digunakan ialah harga penawaran terakhir.¹⁹

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 1514

¹⁵ M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*, Cetakan pertama, Surabaya, Reality Publisher, hlm. 230.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 586.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 510.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 482.

¹⁹ Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm. 18.

8. Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²⁰
9. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. (Pasal 1 Butir 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)
10. Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup (Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian hukum sosiologis, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan dasar penentuan terhadap perhitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

²⁰ Abdul Hamid Usman, *Op. Cit.*, hlm.3

(BPHTB) dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang dan faktor kesulitan dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis Data

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Belanda, kamus hukum, ensiklopedia, data statistik) yang relevan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, antara lain pejabat-pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta

peralihan terhadap tanah objek hibah seperti notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan petugas pajak/pejabat-pejabat yang berwenang pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang.

4. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Cetakan Ketiga, Tunas Gemilang Press, Palembang.
- Abdul Hamid Usman, 2014, *Dasar-dasar Hukum Pajak*, Cetakan keempat, Tunas Gemilang Press, Palembang.
- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Fauzie, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.
- Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Margal-Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Provinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Tingkat 1 Sumatera Selatan, Palembang.
- Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2010, *Perpajakan Indonesia Konsep Aplikasi dan Penuntun Praktis*, CV. Andi Offset, Yogyakarta.
- Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Eko Lasmana, 2002, *Hukum Pajak*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2018, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang, Palembang.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kita Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.

- M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*, Cetakan pertama, Reality Publisher, Surabaya.
- Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhrawardi K., 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Perangin, Effendi, 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Perangin, Effendi, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Supriadi
- Tunggul Anshari Setia Negara, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta.
- Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*.

Undang-undang nomor 36 Tahun 2008 tentang *Pajak Penghasilan*.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak dan Retribusi Daerah*.

Undang-undang Nomor 24 tahun 2016 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 245/PMK.03/2008 tentang *Badan-badan dan Orang Pribadi Yang Menjalankan Usaha Mikro dan Kecil Yang Menerima Harta Hibah, Bantuan, atau Sumbangan Yang Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak Penghasilan.*

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 8 Tahun 2008 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Provinsi Sumatera Selatan.*

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*

C. Internet

<http://www.palembang.go.id>. Diakses Tanggal 4 oktober 2018.

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Palembang. Diakses Tanggal 4 Oktober 2018.

http://bphtb-hukum.blogspot.com/2011_11_01archive.html. Diakses Tanggal 4 Oktober 2018

D. Wawancara

Dian Satya Yudha, Staff Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, *Wawancara*, Tanggal 7 Desember 2018.

Eka Prasetya Ervian, Kepala Subbidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunna (BPHTB) di kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, *Wawancara*, Tanggal 7 Desember 2018.

R.M. Fauwaz Diradja, Notaris/PPAT di Kota Palembang, *Wawancara*, Tanggal 4 Desember 2018.