

KEPASTIAN HUKUM NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK PAJAK BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN) OLEH PEMERINTAH DAERAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

Joko Arisyanto¹, Wira Franciska², Nur Hakim³

^{1,2,3}Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

E-mail: 2024010461017@pascajayabaya.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :05-08-2026

Revised :20-08-2026

Accepted :29-08-2026

Keywords: BPHTB Tax Value, Legal Certainty, Bapenda (Regional Revenue Agency)

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

BPHTB is a type of local tax. Law No. 1 of 2022 on Financial Relations Between the Central Government and Local Governments, Article 46(2)(a), stipulates that the acquisition value of a taxable object in a sale and purchase transaction is the transaction price. However, in practice, there is a discrepancy between the transaction value agreed upon by the parties and that determined by the local government. This study analyzes the authority of local governments in determining the acquisition value of BPHTB taxable objects in land and building sales transactions and the legal certainty of the acquisition value of BPHTB taxable objects in such transactions as established by local governments. The theories used in this study are H.D. Stoud's Theory of Authority and Gustav Radbruch's Theory of Legal Certainty. The methodology employed in this study is a normative legal research approach supported by interviews—that is, legal research that examines legal norms, legislation, legal principles, and legal concepts, supplemented by interviews. The research approaches employed include statutory, conceptual, case-based, and analytical approaches, with legal data collection conducted by identifying and cataloging positive legal rules, books, journals, and other legal sources. Legal analysis was performed using grammatical interpretation and the method of legal construction by analogy. The research findings

indicate that legal certainty in the determination of BPHTB values for land and building sales transactions by local governments has not yet been fully realized. Fairness assessments are not based on a single specific indicator but are conducted comprehensively by considering the condition of the taxable property, its location, land characteristics, and market price trends, thereby resulting in a more objective valuation.

ABSTRAK

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 46 ayat (2) huruf a yang menentukan bahwa nilai perolehan objek pajak, untuk jual beli, adalah harga transaksi. Namun dalam prakteknya terdapat perbedaan antara nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak dan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Penelitian ini menganalisis Bagaimana kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan nilai perolehan objek pajak BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dan Bagaimana kepastian hukum nilai perolehan objek pajak BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan oleh Pemerintah Daerah. Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Kewenangan H.D. Stoud dan Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch. Metode yang digunakan penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif didukung dengan wawancara yaitu penelitian hukum yang mengkaji norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan konsep-konsep hukum dan didukung dengan wawancara. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan berupa pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (Interpretasi) gramatikal dan metode konstruksi hukum analogi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam penetapan nilai BPHTB pada transaksi jual beli tanah dan bangunan oleh Pemerintah Daerah belum sepenuhnya terwujud. Penilaian kewajaran tidak didasarkan pada satu indikator tertentu, melainkan dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan kondisi objek pajak, lokasi, karakteristik tanah, dan perkembangan harga pasar sehingga menghasilkan penetapan nilai yang lebih objektif.

PENDAHULUAN

Tanah dan bangunan merupakan bagian penting dari kehidupan masyarakat karena memiliki fungsi ekonomi, sosial, dan hukum.(Boedi.2008) Tanah tidak hanya menjadi tempat berlangsungnya berbagai aktivitas masyarakat, tetapi juga merupakan salah satu objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan dapat menjadi objek peralihan hak melalui berbagai perbuatan hukum, salah satunya adalah jual beli. Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, terjadinya peralihan hak atas tanah menimbulkan konsekuensi hukum dan kewajiban perpajakan bagi pihak yang memperoleh hak.(Urip.2014) Salah satu kewajiban perpajakan tersebut adalah pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi terhadap penerimaan daerah sekaligus merupakan konsekuensi fiskal atas diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pengaturan mengenai BPHTB saat ini berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), yang kemudian dilaksanakan lebih lanjut melalui peraturan pemerintah dan peraturan daerah.(Slamet.2020)

Salah satu aspek yang sangat menentukan besarnya BPHTB adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam transaksi jual beli, NPOP pada prinsipnya ditentukan berdasarkan harga transaksi. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa harga yang disepakati oleh penjual dan pembeli mempunyai kedudukan penting dalam menentukan dasar pengenaan BPHTB. Hal ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 46 ayat (2) huruf a yang menentukan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak, dan untuk perolehan hak melalui jual beli, nilai perolehan objek pajak ditetapkan berdasarkan harga transaksi.

Pengaturan tersebut pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian mengenai dasar pengenaan BPHTB. Kepastian tersebut menjadi semakin penting dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan karena harga transaksi merupakan hasil kesepakatan antara penjual dan pembeli. Harga tersebut dapat dipengaruhi oleh berbagai kondisi objektif dan subjektif, antara lain kondisi fisik tanah dan bangunan, lokasi, kebutuhan penjual, kemampuan pembeli, kondisi pasar, hubungan antara para pihak, serta pertimbangan ekonomi lainnya. Oleh karena itu, harga transaksi yang disepakati para pihak tidak selalu identik dengan harga pasar atau nilai yang menurut pemerintah daerah dianggap wajar.(Lanny.2005)

Permasalahan muncul ketika harga transaksi yang telah dinyatakan oleh wajib pajak dalam proses pembayaran BPHTB tidak diterima atau tidak digunakan oleh pemerintah daerah sebagai dasar penetapan NPOP karena dianggap lebih rendah daripada nilai pasar atau nilai yang digunakan dalam proses validasi. Dalam keadaan demikian, pemerintah daerah dapat meminta wajib pajak menyesuaikan nilai perolehan atau melakukan pembayaran BPHTB berdasarkan nilai yang lebih tinggi daripada harga

transaksi yang sebenarnya disepakati oleh para pihak. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai dasar kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan nilai yang berbeda dari harga transaksi serta mengenai ukuran atau parameter yang digunakan untuk menyatakan bahwa harga transaksi tidak mencerminkan nilai yang seharusnya menjadi dasar pengenaan BPHTB.

Keadaan tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan NPOP BPHTB. Pemerintah daerah memang mempunyai kewenangan untuk melakukan pemungutan dan administrasi perpajakan daerah, termasuk melakukan penelitian terhadap data yang disampaikan wajib pajak. Akan tetapi, pelaksanaan kewenangan tersebut tetap harus berada dalam batas-batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam perspektif hukum administrasi negara, penggunaan kewenangan oleh pemerintah harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Penetapan nilai pajak yang berbeda dari nilai yang dilaporkan wajib pajak seharusnya didasarkan pada alasan dan parameter yang dapat diverifikasi, sehingga wajib pajak dapat mengetahui mengapa nilai yang dilaporkannya tidak diterima. Dengan demikian, persoalan utama bukan semata-mata mengenai apakah pemerintah daerah boleh melakukan koreksi terhadap nilai transaksi, tetapi juga mengenai bagaimana koreksi tersebut dilakukan, apa dasar hukumnya, apa parameter penilaiannya, dan bagaimana wajib pajak memperoleh perlindungan hukum apabila tidak menyetujui hasil penetapan tersebut.

Permasalahan tersebut berkaitan erat dengan konsep kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dapat dipahami, dan dapat diterapkan secara objektif sehingga masyarakat dapat mengetahui konsekuensi hukum dari suatu tindakan. Dalam konteks perpajakan, kepastian hukum menjadi semakin penting karena wajib pajak harus dapat mengetahui secara jelas berapa besarnya kewajiban pajak yang harus dipenuhi serta dasar yang digunakan pemerintah dalam menentukan besarnya pajak tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Secara normatif, peraturan perundang-undangan menentukan harga transaksi sebagai NPOP untuk transaksi jual beli. Namun dalam praktik, terdapat kondisi ketika harga transaksi yang disampaikan oleh wajib pajak tidak diterima dan nilai BPHTB ditetapkan berdasarkan nilai yang lebih tinggi.

Dalam penelitian ini Penulis mengambil kasus Non Litigasi dan Litigasi untuk menerangkan kelemahan tersebut, yaitu:

1. Kasus Non Litigasi antara Wajib Pajak dengan Bapenda Kabupaten Karawang, dalam kasus tersebut Pemerintah Daerah melalui Bapenda menolak pengajuan BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak bernama Anjani Paramitha Hidayat yang pada saat itu dikuasakan oleh Kantor PPAT di Kabupaten Karawang karena harga transaksi yang diajukan jauh dari nilai pasar rata-rata.
2. Putusan Pengadilan Pajak Peninjauan Kembali Nomor 25/B/PK/PJK/2004 jo Putusan Pengadilan Pajak Nomor 00755/R/PP/M.VII/18/2003. Antara

Direktur Jenderal Pajak melawan PT. Bumi Sumber Sari Sakti.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif didukung dengan wawancara yaitu penelitian hukum yang mengkaji norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan konsep-konsep hukum dan didukung dengan wawancara. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan berupa pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (Interpretasi) gramatikal dan metode konstruksi hukum analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak Bphtb Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

Kewenangan Pemerintah Daerah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan bagian dari kewenangan pemerintahan daerah dalam bidang perpajakan daerah. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, BPHTB menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kewenangan tersebut mencakup proses pendataan, pemeriksaan, penelitian, verifikasi, validasi, penetapan, serta pelayanan administrasi perpajakan. Meskipun demikian, kewenangan tersebut tidak bersifat bebas, karena pelaksanaannya harus tetap berada dalam batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan prinsip pemerintahan berdasarkan hukum.

Untuk menguji kewenangan tersebut, Analisis JOKO Bagian A menggunakan teori kewenangan H.D. Stout. Menurut teori ini, kewenangan merupakan keseluruhan aturan yang berkenaan dengan cara memperoleh dan menggunakan kewenangan pemerintahan oleh subjek hukum publik dalam hubungan hukum publik. Teori tersebut penting karena persoalan dalam penelitian bukan hanya menyangkut apakah BAPENDA Kabupaten Karawang memiliki kewenangan melakukan pemungutan dan validasi BPHTB, tetapi juga apakah kewenangan itu digunakan sesuai dengan dasar hukum, batas kewenangan, prosedur, serta tujuan pemberian kewenangan. Dengan demikian, tindakan administratif BAPENDA harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum kepada masyarakat sebagai wajib pajak.

Pelaksanaan pelayanan BPHTB di Kabupaten Karawang telah mengalami perubahan melalui digitalisasi administrasi perpajakan daerah. Pengajuan dilakukan melalui sistem elektronik dengan melibatkan PPAT atau PPATS sebagai pihak yang membantu wajib pajak dalam proses administrasi. Data mengenai subjek, objek, nilai

transaksi, serta dokumen pendukung dimasukkan ke dalam sistem untuk selanjutnya dilakukan penelitian dan validasi oleh BAPENDA. Digitalisasi tersebut pada dasarnya dimaksudkan untuk meningkatkan efektivitas, transparansi, dan kemudahan pelayanan. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan sistem elektronik belum sepenuhnya menghilangkan hambatan administratif karena masih ditemukan persoalan mengenai verifikasi berkas, keterbatasan akses masyarakat, serta lamanya proses penyelesaian.

Permasalahan tersebut terlihat dari masih kuatnya ketergantungan masyarakat kepada PPAT dalam proses pengurusan BPHTB. Masyarakat yang tidak terbiasa dengan teknologi atau tidak memahami mekanisme administrasi perpajakan mengalami kesulitan ketika harus berhadapan dengan sistem elektronik. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan digitalisasi dengan kenyataan pelayanan di lapangan. Sistem elektronik seharusnya mempermudah wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, tetapi dalam praktik tertentu justru menimbulkan biaya tambahan karena masyarakat harus menggunakan jasa PPAT untuk menyelesaikan proses administrasi yang belum dapat dilakukan secara mandiri.

Temuan tersebut diperkuat melalui wawancara dengan wajib pajak Fatoni. Dalam pengurusan BPHTB karena perolehan hak melalui waris, yang pada kondisi tertentu tidak memerlukan akta PPAT, Fatoni tetap mengalami kesulitan ketika melakukan proses administrasi. Ia diarahkan untuk menggunakan bantuan PPAT atau PPATS karena akses terhadap sistem dan prosedur administrasi tidak sepenuhnya dapat dilakukan sendiri. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa mekanisme pelayanan belum sepenuhnya memberikan akses yang sama kepada seluruh wajib pajak. Dari perspektif teori kewenangan H.D. Stout, penggunaan kewenangan administratif seharusnya tidak hanya berorientasi pada kepentingan penerimaan daerah, tetapi juga memperhatikan batas dan tujuan kewenangan serta pelayanan kepada masyarakat.

Selain persoalan akses, ditemukan pula masalah mengenai waktu penyelesaian proses validasi. Berdasarkan ketentuan yang digunakan dalam penelitian, penelitian SSPD BPHTB seharusnya dilakukan dalam batas waktu tertentu. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya Pasal 63 ayat (5), menyatakan bahwa proses penelitian atas SSPD BPHTB dilakukan paling lama satu hari kerja sejak diterimanya SSPD secara lengkap untuk penelitian di tempat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara telah memberikan batas waktu yang jelas dalam pelayanan. Namun, dalam praktik di Kabupaten Karawang, proses verifikasi tertentu masih dapat berlangsung lebih lama sehingga menimbulkan keluhan dari wajib pajak dan PPAT.

Keterangan staf PPAT David Dwinanda menunjukkan bahwa persoalan juga terjadi ketika terdapat kesalahan dalam penginputan data. Sistem belum memberikan ruang *self-correction* yang memadai bagi PPAT setelah berkas diajukan. Apabila terdapat kesalahan, PPAT harus menunggu berkas dikembalikan oleh petugas atau melakukan komunikasi langsung dengan BAPENDA. Kondisi ini dapat memperpanjang proses

administrasi dan menambah beban pekerjaan baik bagi PPAT maupun petugas BAPENDA. Persoalan tersebut menunjukkan bahwa kualitas sistem elektronik tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aplikasi, tetapi juga oleh kemampuan sistem menyediakan mekanisme koreksi, informasi status berkas, dan pelayanan yang cepat serta transparan.

Dari sisi BAPENDA, proses penelitian dan validasi diperlukan untuk memastikan bahwa data transaksi yang dilaporkan wajib pajak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Salah satu persoalan yang menjadi perhatian adalah adanya kemungkinan wajib pajak melaporkan nilai transaksi lebih rendah dibandingkan harga pasar untuk mengurangi besarnya BPHTB. Oleh karena itu, BAPENDA melakukan perbandingan dengan data transaksi lain, NJOP, Zona Nilai Tanah (ZNT), lokasi, kondisi objek, luas tanah dan bangunan, serta data pembanding lainnya. Secara administratif tindakan tersebut dapat dipahami sebagai bentuk pengawasan, tetapi penggunaannya tetap harus memiliki parameter yang objektif agar tidak berubah menjadi kewenangan menentukan nilai pajak secara sepihak.

Persoalan paling penting dalam Analisis JOKO Bagian A terdapat pada perbedaan antara harga transaksi dengan nilai yang digunakan BAPENDA dalam proses validasi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, khususnya Pasal 46 ayat (2) huruf a, serta Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 12 ayat (2) huruf a, NPOP untuk transaksi jual beli pada dasarnya menggunakan harga transaksi. Harga transaksi merupakan harga yang disepakati oleh penjual dan pembeli sebagai para pihak dalam perbuatan hukum jual beli tanah dan/atau bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 juga menentukan komponen penghitungan BPHTB. Untuk perolehan hak pertama, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp80.000.000, sedangkan tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB-P2 pada tahun perolehan, maka NJOP dapat menjadi dasar pengenaan. Persoalan muncul ketika harga transaksi telah diketahui dan bahkan lebih tinggi daripada NJOP, tetapi dalam proses validasi BAPENDA masih menggunakan atau membandingkannya dengan nilai pasar yang lebih tinggi. Kondisi tersebut menjadi sumber perbedaan antara ketentuan normatif dengan praktik administratif.

Kasus Anjani Paramitha Hidayat menjadi contoh konkret mengenai persoalan tersebut. Dalam transaksi yang dilakukan melalui Kantor PPAT Agustinus Ibrahim Iskandar, S.H., M.Kn., objek memiliki NJOP sebesar Rp75.960.000 dan harga transaksi sebesar Rp90.000.000. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023, setelah dikurangi NPOPTKP Rp80.000.000, dasar pengenaan BPHTB menjadi Rp10.000.000 dan dengan tarif 5% pajak yang harus dibayar adalah Rp500.000. Namun dalam praktik validasi, BAPENDA dapat melakukan pembandingan dengan

harga pasar sehingga nilai yang diterima tidak selalu identik dengan harga transaksi yang disepakati para pihak.

Contoh lainnya menunjukkan harga transaksi sebesar Rp90.000.000 dapat dibandingkan dengan nilai yang menurut data BAPENDA mencapai Rp111.000.000. Apabila nilai Rp111.000.000 tersebut dijadikan dasar, BPHTB menjadi Rp1.550.000 setelah dikurangi NPOPTKP dan dikalikan tarif 5%. Sementara itu, jika menggunakan harga transaksi Rp90.000.000, BPHTB hanya Rp500.000. Perbedaan tersebut menghasilkan selisih Rp1.050.000 untuk BPHTB, di samping adanya perbedaan PPh sebesar Rp252.000. Kondisi demikian menimbulkan persoalan karena wajib pajak tidak dapat memperkirakan secara pasti nilai yang akan diterima BAPENDA sebagai dasar pengenaan pajak.

Analisis terhadap persoalan tersebut menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch. Radbruch mengemukakan bahwa hukum memiliki tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Dalam konteks BPHTB, kepastian hukum berarti wajib pajak harus dapat mengetahui dasar pengenaan pajak, cara menentukan NPOP, jumlah kewajiban yang harus dibayar, serta prosedur yang harus ditempuh. Keberadaan peraturan saja belum cukup untuk menghasilkan kepastian hukum apabila dalam penerapannya terdapat perbedaan penafsiran atau standar yang tidak dapat diprediksi oleh wajib pajak.

Berdasarkan teori Gustav Radbruch, penolakan terhadap harga transaksi hanya dapat dibenarkan apabila dilakukan berdasarkan ketentuan yang jelas, parameter objektif, prosedur transparan, dan penerapan yang konsisten. Apabila suatu transaksi dengan kondisi tertentu diterima berdasarkan harga transaksi, sedangkan transaksi lain yang memiliki karakteristik serupa ditolak dan dinaikkan berdasarkan nilai pasar tanpa penjelasan yang dapat dipahami, maka terjadi persoalan kepastian hukum. Wajib pajak menjadi tidak mampu memprediksi konsekuensi hukum dan finansial dari transaksi yang dilakukannya. Karena itu, kewenangan validasi harus dilaksanakan secara konsisten dan tidak boleh bergantung pada penilaian subjektif petugas.

Persoalan tersebut juga berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Bupati Karawang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam penelitian ditemukan keterangan dari mantan pegawai pajak mengenai adanya insentif atau tambahan penghasilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pemungutan pajak. Narasumber tersebut menduga bahwa penggunaan nilai pasar yang lebih tinggi dalam penetapan NPOP berpotensi berkaitan dengan kepentingan meningkatkan PAD dan besaran insentif pemungutan. Selain itu, penelitian juga menemukan keterangan mengenai dugaan praktik suap oleh oknum dalam proses validasi. Temuan tersebut merupakan informasi empiris dari narasumber penelitian dan menjadi bagian dari persoalan yang perlu dilihat dari perspektif integritas penyelenggaraan kewenangan pajak.

Bahwa pelaksanaan kewenangan BAPENDA Kabupaten Karawang dalam pemungutan dan validasi BPHTB masih menghadapi persoalan antara norma hukum dan praktik. Teori kewenangan H.D. Stout menegaskan bahwa kewenangan harus digunakan berdasarkan sumber, batas, prosedur, dan pertanggungjawaban hukum, sedangkan teori Gustav Radbruch menuntut agar pelaksanaan hukum memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010, Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023, serta Peraturan Bupati Karawang Nomor 12 Tahun 2011 dan Nomor 44 Tahun 2011 menjadi kerangka normatif utama. Kasus Fatoni, keterangan David Dwinanda, kasus Anjani Paramitha Hidayat, serta temuan mengenai perbedaan harga transaksi dan nilai pasar menunjukkan bahwa persoalan utama bukan semata-mata keberadaan kewenangan BAPENDA, melainkan bagaimana kewenangan tersebut dijalankan secara transparan, objektif, konsisten, tepat waktu, dan dapat diprediksi oleh wajib pajak.

Kepastian Hukum Nilai Perolehan Objek Pajak Bphtb Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah.

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, kepastian hukum diperlukan agar wajib pajak mengetahui dasar pengenaan pajak, besarnya kewajiban, prosedur pembayaran, serta memperoleh perlakuan yang sama dari pemerintah. Secara normatif, BPHTB didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), sedangkan dalam transaksi jual beli NPOP pada prinsipnya merupakan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Ketentuan tersebut bersumber terutama dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam pelaksanaannya, BAPENDA Kabupaten Karawang melakukan penelitian dan validasi terhadap nilai transaksi yang dilaporkan wajib pajak. Apabila harga transaksi dianggap tidak mencerminkan nilai pasar, BAPENDA menggunakan data pembanding, Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta informasi pasar lainnya untuk menentukan kewajiban nilai. Persoalan hukum muncul ketika nilai transaksi yang benar-benar disepakati para pihak berbeda dengan nilai yang ditetapkan melalui proses validasi BAPENDA. Apabila penyesuaian dilakukan tanpa metode yang transparan, parameter yang jelas, dan kesempatan yang memadai bagi wajib pajak untuk membuktikan kondisi transaksi sebenarnya, maka perbedaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.

Penelitian mengenai persoalan tersebut dilakukan dengan pendekatan penelitian hukum empiris melalui pengumpulan fakta langsung dari pejabat BAPENDA, wajib pajak, dan PPAT. Penelitian tidak hanya melihat aturan tertulis, tetapi juga membandingkannya dengan praktik pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang.

Aspek yang diteliti meliputi mekanisme pendaftaran, sistem pemungutan pajak, dasar pengenaan pajak, tarif, penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), target penerimaan, sistem yang diterapkan, upah pungut, serta berbagai kendala yang muncul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Kedudukan BPHTB sebagai pajak daerah semakin kuat setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Di Kabupaten Karawang, pemungutannya berpedoman pada Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 sebagaimana kemudian diubah melalui Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 6 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. BPHTB menjadi sumber PAD yang memiliki kontribusi terhadap pembiayaan pembangunan daerah. Dalam transaksi jual beli, pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak wajib memenuhi pembayaran BPHTB sebelum PPAT menandatangani akta pemindahan hak. Di sinilah posisi BAPENDA dan PPAT menjadi sangat penting karena proses validasi nilai pajak menjadi bagian yang menentukan kelanjutan transaksi.

Praktik yang menjadi persoalan adalah ketika BAPENDA tidak menerima nilai transaksi sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB). Apabila nilai tersebut dinilai terlalu rendah dibandingkan data pasar yang dimiliki BAPENDA, dilakukan penyesuaian sehingga dasar pengenaan BPHTB menjadi lebih tinggi daripada harga yang sesungguhnya disepakati para pihak. Dalam wawancara dengan Ilham Rois Umami, Kepala Bidang Pajak Pembinaan dan Pengawasan BAPENDA Kabupaten Karawang, dijelaskan bahwa BAPENDA memang memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) yang mengatur penerimaan berkas, pemeriksaan administrasi, penelitian data, analisis kewajaran transaksi, dan penerbitan hasil validasi. Namun, tidak terdapat ukuran berupa persentase atau nilai tertentu yang secara baku menentukan batas kewajaran harga transaksi.

Menurut keterangan BAPENDA, penilaian kewajaran dilakukan dengan memperhatikan karakteristik setiap objek, antara lain NJOP, ZNT, transaksi sejenis, kondisi fisik objek, lokasi, luas tanah dan bangunan, serta perkembangan harga pasar. Data pembanding terutama diperoleh dari basis data transaksi BPHTB yang telah tervalidasi pada tahun-tahun sebelumnya. NJOP PBB-P2 juga digunakan sebagai referensi, meskipun BAPENDA mengakui bahwa NJOP tidak selalu mencerminkan harga pasar yang berkembang di masyarakat. Dengan demikian, BAPENDA memandang data pembanding bukan sebagai dasar tunggal, melainkan sebagai instrumen untuk menguji kewajaran nilai transaksi yang dilaporkan wajib pajak.

Dalam memberikan kepastian hukum, BAPENDA menyatakan bahwa wajib pajak tidak langsung dikenai nilai baru tanpa diberikan kesempatan untuk melakukan klarifikasi. Apabila terdapat perbedaan nilai, wajib pajak dapat memberikan penjelasan dan bukti mengenai kondisi objek, misalnya letak tanah yang kurang strategis, kondisi fisik tertentu, pembatasan pemanfaatan tanah, atau alasan lain yang menyebabkan harga transaksi lebih rendah daripada harga pasar. Apabila setelah penelitian dan klarifikasi

BAPENDA tetap menilai nilai transaksi tidak wajar, wajib pajak diminta membuat surat pernyataan yang kemudian disimpan sebagai dokumen administrasi. Wajib pajak juga pada prinsipnya memiliki hak untuk memperoleh informasi mengenai dasar penilaian yang digunakan oleh BAPENDA.

Namun, hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan antara pandangan normatif BAPENDA dengan pengalaman PPAT dan wajib pajak. BAPENDA menyatakan bahwa sistem validasi telah memberikan kepastian hukum karena setiap permohonan diproses melalui tahapan yang sama dan didasarkan pada data objektif. Sebaliknya, dari perspektif PPAT Agustin Fitria Nelawati, S.H., M.Kn., salah satu persoalan utama adalah penolakan terhadap nilai transaksi yang sebenarnya telah disepakati penjual dan pembeli. Menurut PPAT, kesepakatan harga merupakan bagian dari hubungan hukum perdata yang lahir dari asas kebebasan berkontrak. Selama transaksi dilakukan secara nyata, dengan itikad baik, dan tidak bertentangan dengan hukum, nilai yang disepakati para pihak semestinya memperoleh penghormatan sebagai dasar penghitungan BPHTB.

Keterangan PPAT Agustin juga menunjukkan bahwa tidak transparannya parameter harga pasar menyebabkan proses validasi sulit diprediksi. PPAT dapat menerima penolakan terhadap nilai transaksi tanpa memperoleh penjelasan rinci mengenai metode penilaian atau data pembanding yang digunakan BAPENDA. Akibatnya, PPAT mengalami kesulitan memberikan kepastian kepada penjual dan pembeli mengenai besarnya BPHTB sebelum proses peralihan hak diselesaikan. Kendala yang ditemukan meliputi perbedaan persepsi mengenai nilai transaksi dan nilai objek pajak, persoalan teknis sistem elektronik, ketidakpastian atau lamanya proses verifikasi, serta perubahan regulasi yang mengharuskan PPAT terus menyesuaikan pelaksanaan pelayanan.

Dari sisi masyarakat, penelitian melalui wawancara dengan Fatoni dan wajib pajak lainnya menunjukkan bahwa pemahaman mengenai BPHTB masih terbatas. Sebagian masyarakat belum memahami bahwa BPHTB merupakan kewajiban dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, termasuk jual beli, hibah, waris, dan bentuk perolehan lainnya. Masyarakat juga belum sepenuhnya memahami dasar pengenaan, mekanisme perhitungan, serta alasan hukum pemungutan BPHTB. Dalam praktik pelayanan, kondisi tersebut diperberat oleh kompleksitas administrasi dan ketergantungan terhadap PPAT. Karena itu, kualitas pelayanan, keterbukaan informasi, dan edukasi perpajakan menjadi unsur penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi wajib pajak.

Persoalan kepastian hukum semakin terlihat dalam contoh transaksi Anjani Paramitha Hidayat. Dalam transaksi tersebut, NJOP objek sebesar Rp75.960.000, sedangkan harga transaksi sebesar Rp90.000.000. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023, dengan NPOPTKP Rp80.000.000 dan tarif BPHTB 5%, BPHTB berdasarkan harga transaksi seharusnya sebesar Rp500.000. Namun, dalam praktik validasi, BAPENDA dapat membandingkan harga tersebut dengan nilai

pasar yang dianggap lebih tinggi. Dalam contoh lain, harga transaksi Rp90.000.000 dibandingkan dengan nilai BAPENDA Rp111.000.000, yang menghasilkan BPHTB Rp1.550.000 dan menimbulkan selisih Rp1.050.000 dibandingkan BPHTB berdasarkan harga transaksi. Perbedaan tersebut menunjukkan persoalan konkret mengenai dasar mana yang seharusnya digunakan dalam menentukan NPOP.

Analisis persoalan tersebut menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch. Radbruch menjelaskan bahwa hukum mengandung tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Dalam konteks BPHTB, kepastian hukum menuntut agar wajib pajak dapat mengetahui dasar pengenaan pajak, cara menentukan NPOP, besarnya pajak, serta prosedur yang harus ditempuh. Kepastian hukum tidak cukup hanya dengan adanya peraturan tertulis, tetapi harus diwujudkan melalui penerapan norma yang jelas, konsisten, transparan, dan dapat diprediksi. Apabila nilai transaksi yang sebenarnya disepakati para pihak dapat ditolak berdasarkan ukuran yang tidak jelas, maka wajib pajak tidak mampu memperkirakan beban pajaknya secara rasional.

Berdasarkan teori Gustav Radbruch, persoalan utama dalam penetapan NPOP BPHTB bukan terletak semata-mata pada kewenangan BAPENDA untuk melakukan validasi, melainkan pada cara kewenangan tersebut dilaksanakan. Penetapan nilai harus mempunyai dasar hukum yang jelas, parameter objektif, prosedur transparan, dan penerapan yang konsisten. Hal ini berkaitan langsung dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 46 ayat (2) huruf a jo Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 Pasal 12 ayat (2) huruf a yang menempatkan harga transaksi sebagai NPOP dalam jual beli. Selain itu, proses penelitian SSPD BPHTB harus memperhatikan batas waktu sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 63 ayat (5). Dengan demikian, ketika nilai transaksi ditolak tanpa parameter yang transparan, praktik tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip kepastian hukum.

Adanya ketegangan antara kepentingan optimalisasi penerimaan daerah dengan perlindungan kepastian hukum wajib pajak. BAPENDA memiliki kepentingan memastikan nilai transaksi tidak dimanipulasi untuk menekan pembayaran pajak, tetapi kewenangan tersebut harus tetap dijalankan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023 sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2025, serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dan ketentuan pelaksana lainnya. Temuan mengenai Fatoni, keterangan PPAT Agustin Fitria Nelawati, dan transaksi Anjani Paramitha Hidayat memperlihatkan bahwa persoalan utama berada pada transparansi dasar penilaian, konsistensi penerapan, dan kemampuan wajib pajak memprediksi besarnya BPHTB. Dengan menggunakan teori Gustav Radbruch, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum baru benar-benar terwujud apabila kewenangan validasi BAPENDA tidak hanya sah secara formal, tetapi juga dilaksanakan secara adil, transparan, objektif, konsisten, dan dapat diprediksi oleh masyarakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu persyaratan penting dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, khususnya dalam peralihan hak yang dilakukan melalui transaksi jual beli. Serta dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui mekanisme *self-assessment* yang disertai dengan proses validasi oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Hal tersebut dapat dilihat dari pendaftaran validasi BPHTB hanya dapat diakses melalui akun PPAT atau PPATS, sedangkan masyarakat umum belum dapat melakukan pendaftaran secara mandiri.

Kepastian hukum dalam penetapan nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada transaksi jual beli tanah dan bangunan oleh Pemerintah Daerah belum sepenuhnya terwujud. Proses penetapan nilai BPHTB pada praktiknya lebih banyak didasarkan pada data pembanding, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Zona Nilai Tanah (ZNT), harga pasar, maupun informasi transaksi sejenis. Belum adanya standar penilaian yang baku, objektif, dan seragam mengenai penggunaan data-data tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan penafsiran antara Pemerintah Daerah dengan wajib pajak. Dengan demikian, kepastian hukum penetapan nilai BPHTB hanya dapat terwujud apabila Pemerintah Daerah menetapkan mekanisme validasi yang memiliki dasar hukum yang jelas, indikator penilaian yang objektif dan terukur, prosedur yang transparan, serta memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk memperoleh penjelasan, menyampaikan keberatan, dan mendapatkan penyelesaian sengketa secara adil. Melalui mekanisme tersebut, penetapan nilai BPHTB tidak hanya memberikan perlindungan hukum kepada wajib pajak, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggaraan administrasi perpajakan daerah dan mendukung optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Buku, Petunjuk Pengoperasian SOBAT – PPAT, Hasil Wawancara Petugas Loker Informasi, Rusli, Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Karawang pada tanggal 24 Juni 2026.
- C. Goedhart, *Garis-garis Besar Ilmu Keuangan Negara*, diterjemahkan oleh Ratmoko, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1973, hlm. 90. Sebagaimana dikutip oleh F.C Susila Adiyanta dalam buku *Penyanderaan Wajib Pajak : Kewenangan Fiskus dan Pertimbangan Penggunaannya untuk Penagihan Pajak*.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, translated by Kurt Wilk, Harvard University Press, Cambridge, 1950.
- H.D. Stout, *De Betekenissen van de Wet*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1994, hlm. 23.

- H.D. Stout, *De Betekenissen van de Wet: Theoretisch-Kritische Beschouwingen over het Principe van Wetmatigheid van Bestuur*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1994.
- H.D. Stout, *De Betekenissen van de Wet: Theoretisch-Kritische Beschouwingen over het Principe van Wetmatigheid van Bestuur*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1994.
- Irfan Maulana, Bayar Pajak di Karawang Makin Praktis Lewat Aplikasi Sipakar, <https://www.detik.com/jabar/berita/d-8458187/bayar-pajak-di-karawang-makin-praktis-lewat-aplikasi-sipakar>, diakses pada tanggal 23 Mei 2026, pukul 14.28 (Wib).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).
- Lanny Kusumawati, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros, Sidoarjo, 2005.
- Peraturan Bupati Karawang Nomor 31 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.
- Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Karawang Nomor 6 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 17 Tahun 2023, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Perundang-undangan**
- Putusan Pengadilan Pajak Peninjauan Kembali Nomor 25/B/PK/PJK/2004
- Slamet Soelarno, *Administrasi Pendapatan Daerah (Dalam Terapan)*, Buku I, Stia-Lan, Jakarta.
- Slamet Soelarno, *Administrasi Pendapatan Daerah (Dalam Terapan)*, STIA-LAN RI, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribudi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Wawancara dengan Mantan Pegawai Pajak pada tanggal 06 Juli 2026.
- Wawancara dengan Staff PPAT, David Dwinanda, pada tanggal 24 Juni 2026.
- Wawancara dengan Wajib Pajak Fatoni, pada tanggal 24 Juni 2026.
- Wawancara dengan, Kepala Bidang Pembinaan dan Pengawasan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang, Bapak Ilham Rois Umami, SH. Pada tanggal 06 Juli 2026.