



## **PENERAPAN NILAI OBJEK PAJAK (NJOP) TERHADAP PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN (PPH) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (PBHTB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BADUNG**

**I Made Sudira**

Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai Denpasar, E-mail: [sudiramp2021@gmail.com](mailto:sudiramp2021@gmail.com)

<b>Info Artikel</b>	<b>Abstract</b>
<b>Title</b>	<p><i>Tax is one of the sources of state revenue used to finance the needs of the state, one of which is sourced from tax collections on land sale and purchase transactions. In Badung Regency, the application of the Tax Object Value (NJOP) is regulated through the Badung Regent Regulation Number 6 of 2017 concerning the Determination of the Sale Value of Rural and Urban Land and Building Objects for the South Badung area. It seems that the application of the land sale transaction tax does not reflect the value of justice. This is because the price fixing used as the basis for the NJOP still feels very high and does not match the reality of the actual land price which results in community losses. This paper aims to study, seek and formulate a model for the application of Tax Object Value (NJOP). The research method used in discussing the problems in this paper is using a normative legal research method through a legal approach and a conceptual approach. The research materials used were primary legal materials (statutory regulations) and secondary legal materials (legal literature) which were collected through recording techniques. The analysis was carried out using reasoning techniques and legal arguments, in the form of interpretations or legal constructions and the results of the discussion were presented descriptively. Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that, the basic principle in the buying and selling process is an agreement made between one party and another by binding themselves to surrender ownership rights to an object from another party to pay the agreed price as regulated in provisions of Article 1457 of the Civil Code. The seller will be subject to PPH and the buyer will be subject to BPHTB, the amount of which is calculated based on the acquisition price of the rights or the Acquired Value of Tax Objects (NPOP). The NJOP implementation model based on the Badung Regent Regulation Number 9 of 2016 concerning Determination of the Value of Tax Objects as the basis for the imposition of Rural and Urban Land and Building Taxes for the work area of the</i></p>

<p><b>Keywords :</b></p>	<p><i>PBB P2 and South Badung BPHTB technical implementation units needs to be carried out based on balance and market price alignment so that the public does not feel disadvantaged and investment in the property sector is going well</i></p> <p><i>Tax Object Value (NJOP), Balance and harmony, Community justice</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p>
<p><b>Judul</b></p>	<p>Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan yang digunakan untuk membiayai kebutuhan negara yang salah satunya bersumber dari pungutan pajak transaksi jual beli tanah. Di Kabupaten Badung penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) tersebut diatur melalui Peraturan Bupati Badung Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah Badung Selatan. Nampaknya penerapan pajak transaksi jual tanah tersebut belum mencerminkan nilai keadilan. Hal ini disebabkan karena penetapan harga yang dipakai sebagai dasar NJOP tersebut masih terasa sangat tinggi dan tidak sesuai dengan realitas harga tanah sesungguhnya yang mengakibatkan kerugian masyarakat. Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji, mencari dan merumuskan model penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP)</p> <p>Metode penelitian yang digunakan dalam membahas permasalahan dalam tulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan) dan bahan hukum sekunder (literature-literatur hukum) yang dikumpulkan melalui teknik pencatatan. Analisis dilakukan dengan menggunakan teknik-teknik penalaran dan argumentasi hukum, berupa penafsiran-penafsiran atau pun konstruksi hukum dan hasil pembahasan disajikan secara deskriptif.</p> <p>Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa, prinsip dasar dalam proses jual beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara pihak yang satu dengan pihak lain dengan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata. Untuk pihak penjual akan dikenakan PPH dan pihak pembeli akan dikenakan BPHTB yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Model penerapan NJOP berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2016 tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah kerja unit pelaksanaan teknis PBB P2 dan BPHTB Badung Selatan perlu dilakukan berdasarkan pada keseimbangan dan keselarasan harga pasar sehingga masyarakat tidak merasa</p>

<b>Kata kunci:</b>	dirugikan dan investasi pada sektor property berjalan dengan baik  <i>Nilai Objek Pajak (NJOP), Keseimbangan dan keselarasan, Keadilan masyarakat</i>
--------------------	---

## I. PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Permasalahan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai kebutuhan negara. Berdasarkan amanat konstitusi Pasal 1 butir 9 Undang-Undang No 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286) menentukan bahwa, “penerimaan Negara adalah uang yang masuk ke kas negara”. Dengan demikian penerimaan negara yang diatur dalam konstitusi negara dan Undang-Undang Keuangan Negara merupakan bagian penerimaan untuk pendapatan negara yang salah satunya melalui pendapatan dari sektor pajak.

Rochmat Soemitro, menguraikan bahwa pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “*surplus-nya*” digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.<sup>1</sup> Dipertegas oleh Soeparman Soemahamidjaja, bahwa pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.<sup>2</sup>

Untuk mencapai kesejahteraan masyarakat tersebut, sumber pendapatan negara yang berasal dari pajak sedapat mungkin perlu diatur dengan baik sampai ke daerah-daerah yang meliputi tingkat kabupaten/kota. Pembangunan daerah sebagai bagian integral dari pembangunan nasional yang tidak bisa dilepaskan dari prinsip otonomi daerah yang dimilikinya dalam mengatur pungutan pajak daerah sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD).<sup>3</sup>

Salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang merupakan Pajak Daerah dan Restribusi bersumber dari transaksi jual beli yang teknis penetapannya ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak, (yang selanjutnya disebut NJOP). Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1, butir 40 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menentukan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

<sup>1</sup> Rochmat Soemitro, 1974, *Pajak dan Pembangunan*, Bandung, PT Eresco, hal. 8

<sup>2</sup> Simon Nahak, 2014, *Hukum Pidana Perpajakan, Konsep Penal Policy Tindak Pidana Perpajakan dalam Perspektif Pembaharuan Hukum*, Malang, Penerbit Setara Press, hal.6.

<sup>3</sup> Wijaya, HAW, 2001, *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.7

Penetapan NJOP terhadap bidang tanah merupakan objek yang sangat ekonomis, karena dalam proses jual beli tanah antara penjual dan pembeli akan dikenakan pajak. Adapun pajak yang dikenakan tersebut yakni, Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disebut PPH) untuk Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB) bagi pihak pembeli. Penetapan nilai pajak ini ditentukan dari harga transaksi terhadap obyek yang diperjual belikan sehingga penetapan harga mempunyai pengaruh yang sangat signifikan dalam besarnya jumlah pajak yang harus dibayar.

Dengan demikian, NJOP merupakan harga rata-rata suatu objek kena pajak yang diperoleh dari hasil transaksi jual beli termasuk dalam jual beli property, mencakup bumi dan bangunan yang diperjualbelikan. NJOP merupakan jumlah taksiran harga bangunan dan tanah yang diperoleh dari perhitungan berdasarkan luas tanah dan bangunan. Nilai ini penting karena memberikan perhitungan berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang harus ditanggung dari transaksi jual beli rumah serta menentukan harga terendah dari objek tersebut.

Secara garis besarnya penetapan pajak jual beli tanah tersebut diatur melalui Peraturan Pemerintah yaitu dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan untuk pihak pembeli diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2, Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP),

Prinsip dasar dalam proses jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Lebih lanjut Pasal 1458 KUH Perdata menentukan bahwa, jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan serta harganya, walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.<sup>4</sup>

Dengan demikian, dapat dimaknai bahwa jual beli itu lahir karena adanya kesepakatan terlebih dahulu dan dari kesepakatan tersebut akan menimbulkan akibat hukum. Dalam proses jual beli, terdapat hubungan timbal balik, bilamana si pembeli sudah melakukan kewajibannya dengan memberi sejumlah uang yang ditentukan maka barang yang menjadi objek jual belipun harus di serahkan. Model kesepakatan jual beli tersebut menganut sistem terbuka (*open system*), yang mengandung makna bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syarat, pelaksanaannya, maupun bentuk kontraknya, baik secara tertulis maupun lisan.

Unsur-unsur pokok (*essensial*) dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dengan kata lain dalam perjanjian jual beli harus diuraikan secara khusus benda yang dijual dan harga jual beli dalam akta yang bersangkutan. Sifat *essensial* dari

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal. 45.

dicantumkannya benda yang dijual dan harga jual beli dapat dipahami sepenuhnya karena keharusan pencantuman ini adalah merupakan akibat logis dari makna jual beli. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa tanpa menyebutkan benda dan harga dalam akta jual beli maupun dalam akta pengikatan jual beli, berarti akta itu tidak dapat dijalankan. Hal-hal yang tertuang didalam akta pengikatan jual beli akan dituangkan kedalam akta jual beli nantinya termasuk kesepakatan harga transaksi yang akan menjadi dasar penghitungan pajak-pajak yang berkenaan atas pengalihan hak atas tanah tersebut.

Penentuan pajak pengalihan jual beli tanah di masing-masing daerah sangat berbeda-beda yang diatur melalui peraturan daerah dengan menyesuaikan kondisi dan potensi daerah masing-masing. Begitu juga halnya di Kabupaten Badung khususnya di Daerah Badung Selatan, penetapan NJOP diatur melalui Peraturan Bupati Badung Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah Badung Selatan. Peraturan ini digunakan sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah kerja unit teknis PBB P2 dan BPHTB Badung Selatan yang meliputi Kecamatan Kuta dan Kuta Selatan.

Sejak dilanda wabah covid 19 sektor perekonomian di Bali mengalami guncangan yang sangat berat. Berdasarkan data BPS, tingkat pertumbuhan ekonomi Bali paling merosot berada pada triwulan III 2020 minus 12,32 persen yoy (Year on Year). Selanjutnya pada triwulan IV 2020 pertumbuhan ekonomi Bali tercatat minus 12,21 persen yoy, hal ini menunjukkan lebih rendah dari capaian pertumbuhan triwulanan Nasional.<sup>5</sup> Merosotnya tingkat pertumbuhan ekonomi akibat wabah covid 19 juga sangat mempengaruhi daya beli khususnya pada sektor property di Bali. Menurut Ketua DPD Real Estat Indonesia (REI) Bali, Pande Agus menyatakan, bahwa imbas dari mewabahnya virus corona atau Covid-19 di tanah air sudah memberi dampak yang cukup besar terhadap permintaan properti di Pulau Dewata karena hampir 78 persen bertumpu dengan sektor pariwisata.<sup>6</sup>

Melemahnya sektor pariwisata di Bali sangat mempengaruhi transaksi jual beli tanah khususnya di Badung Selatan karena penetapan harga yang dipakai sebagai dasar NJOP tersebut masih terasa sangat tinggi dan tidak sesuai dengan realitas harga tanah yang sesungguhnya. Hal tersebut sejalan dengan harapan Wakil Ketua Komisi III DPRD Badung, Putu Alit Yandinata menginginkan agar dilakukan revisi dalam pengenaan BPHTB. Menurutnya, penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Badung belum memenuhi unsur keadilan bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Badan Pusat Statistik. 2021. "Perkembangan Triwulanan Ekonomi Bali Triwulan IV 2020"

<sup>6</sup>Pande Agus,2020, Penjualan Properti di Bali turun sampai 90 persen (terdapat pada <https://www.rumah.com/berita-properti/2020/5/188289/penjualan-properti-di-bali-turun-sampai-90-persen>, diunduh tgl 02/05/2022

<sup>7</sup>Putu Alit Yandinata, 2022, Pandemi covid 19 jula beli tanah dibadung marak, PBHTB meningkat, diunduh tgl 02/05/2022

Berdasarkan uraian di atas penting dilakukan suatu kajian untuk mencari dan merumuskan model ideal penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB) dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Badung Selatan demi terwujudnya perlindungan dan keadilan terhadap masyarakat yang merasa dirugikan.

## **I.2 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari dan merumuskan model ideal penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB) dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Badung Selatan demi terwujudnya perlindungan dan keadilan terhadap masyarakat yang merasa dirugikan.

## **I.3 Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam membahas permasalahan dalam tulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Dua pendekatan ini digunakan untuk mengetahui konsistensi antara peraturan perundang-undangan dan penerapan konsep-konsep hukum dalam penerapan NJOP terhadap pembayaran PPH dan PBHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Badung khususnya daerah Badung Selatan. Bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan) dan bahan hukum sekunder (literature-literatur hukum) yang dikumpulkan melalui teknik pencatatan. Analisis dilakukan dengan menggunakan teknik-teknik penalaran dan argumentasi hukum, berupa penafsiran-penafsiran atau pun konstruksi hukum dan hasil pembahasan disajikan secara deskriptif

## **II. PEMBAHASAN**

**II.1** Di Indonesia ketentuan tentang pembayaran pajak penjualan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut secara spesifik diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) yang menguraikan bahwa, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan. Lebih lanjut dipertegas dalam ketentuan ayat (2), bahwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah meliputi:

- a. penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
- b. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- c. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang

memerlukan persyaratan khusus hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan.

Berdasarkan urain di atas dapat dijelaskan bahwa setiap penghasilan yang diperoleh baik secara perorangan ataupun badan melalui pengalihan hak diwajibkan untuk membayar pajak. Salah satu sumber pendapatan negara yang berupa pajak tersebut yang akan digunakan untuk membiayai kebutuhan negara. Hal ini sejalan dengan dasar pertimbangan yang diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peranserta masyarakat sesuai dengan kemampuannya. Dengan demikian dapat dimaknai bahwa filosofi utama yang melandasi pajak ialah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pengenaan pajak

Kewajiban setiap warga negara untuk membayar pajak juga dituangkan dalam ketentuan Pasal 39 ayat 1 huruf g, Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akte tanah (PPAT) menolak untuk membuat akta, jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dengan kata lain, jika ingin menjual tanah, maka diwajibkan harus melunasi pembayaran PPH terlebih dahulu sebelum pengurusan akta jual beli ke notaris. Selanjutnya mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB, dengan kata lain BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam peraturan perundang-undangan, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang BPHTB, bahwa yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi:

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah wasit;
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- j. Penggabungan usaha;
- k. Peleburan Usaha;
- l. Pemekaran Usaha; dan

Dari beberapa objek PBHTB di atas, yang paling sering terjadi di masyarakat diantaranya: Jual beli; Tukar-menukar; Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup); Hibah wasiat (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun belaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia); dan Waris.

Peralihan hak berupa jual beli, pajak dikenakan kepada kedua belah pihak baik kepada penjual ataupun pembeli. Untuk pihak penjual akan dikenakan PPH dan pihak pembeli akan dikenakan BPHTB yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (yang selanjutnya disebut NPOP). Dengan kata lain, NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Akan tetapi dalam prakteknya, nilai NPOP ini bisa lebih besar atau lebih kecil dari nilai NJOP. Hal tersebut dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat atau sebaliknya terjadi musibah atau krisis ekonomi sehingga NPOP lebih kecil dari NJOP.

Prinsip dasar terjadinya transaksi jual beli didasari pada kesepakatan para pihak, hal ini sejalan dengan hukum kontrak di Indonesia masih menggunakan peraturan pemerintah kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka (*open system*), artinya para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syarat, pelaksanaannya, maupun bentuk kontraknya, baik secara tertulis maupun lisan.<sup>8</sup>

Tidak dapat dipungkiri walaupun menganut sistem yang terbuka, kontrak/perjanjian tersebut harus tunduk pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Untuk tercapainya kata sepakat ini kedua belah pihak harus mengucapkan perkataan setuju untuk melakukan jual beli ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu. Hal ini berarti perjanjian jual beli tersebut lahir karena sesuatu persetujuan. Menurut Pasal 1233 KUH Perdata dijelaskan bahwa perikatan lahir karena sesuatu persetujuan atau karena undang-undang.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Salim HS, 2015, *Hukum Kontrak Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah*, Cetakan I, Jakarta: Sinar Grafika, hal.42.

<sup>9</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan; Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, h. 35.



Berdasarkan uraian di atas, dapat dimaknai bahwa proses transaksi jual beli terjadi apabila kedua belah pihak sudah sama-sama menyepakati harga yang di tentukan. Dengan kata lain besarnya nilai transaksi tersebut akan di kenakan pajak oleh pemerintah berupa PPH dan PBHTB dan teknis dan besarnya pajak yang harus disetor berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang tarif baru PPh Final atas Pajak Penjualan Tanah dan Bangunan, besaran pajak untuk PPh adalah 2,5% pada setiap transaksi. Sedangkan besaran pajak PBHTB adalah 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi oleh nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP).<sup>10</sup>

Dalam Pasal 1, butir 40 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diuraikan bahwa Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Dengan kata lain, para pihak tidak diwajibkan untuk membayar atau menyetor PPH atau PBHTB selain besarnya jumlah transaksi yang mereka lakukan sehingga tidak merasa dirugikan.

Analogi di atas sejalan dengan Teori perlindungan hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Pada dasarnya, teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial yang harus dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum.<sup>11</sup> Secara teoritis ada 2 (dua) bentuk perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu :<sup>12</sup>

- a. Perlindungan preventif dan
- b. Perlindungan represif.

Bila dikaitkan dengan kewajiban dari setiap orang untuk membayar pajak PPH dan PBHTB, perlindungan hukum preventif ini sangat relevan digunakan sebagai rujukan yang sifatnya mencegah sebelum terjadi permasalahan. Dalam hal ini rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen* yaitu asas memiliki kebebasan untuk menilai, menduga, dan dapat mempertimbangkan sesuatu serta rakyat dapat mengajukan kebenarannya.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak

---

<sup>10</sup>Redaksi OCBC NISP, 2021, Cara menghitung pajak penjualan tanah (terdapat pada <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2021/10/14/pajak-penjualan-tanah, diunduh tgl 01/05/2022, diunduh tgl 02/05.2022>)

<sup>11</sup> Darji Darmodiharjo dan Shidarta, Pokok-Pokok Filsafat : *Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, cetakan kelima, Gramedia Pustaka Utama, 2004, hal. 197.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 199.

Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 November 1994. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, bahwa dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Transaksi yang wajar merupakan data transaksi dan data penawaran melalui mekanisme pasar dalam hal: a) Tanpa adanya paksaan, b) Antara penjual dan pembeli tidak ada hubungan istimewa, c) Ada permintaan dan penawaran dari pasar terbuka, d) Masing-masing pembeli dan penjual mempunyai informasi dan waktu yang cukup atas properti yang dijual.<sup>13</sup>

Lebih lanjut dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 pendekatan perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis adalah metode penentuan Nilai Jual Objek Pajak dengan cara membandingkannya dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan mempunyai fungsi yang sama serta harga jualnya telah diketahui, sedangkan nilai perolehan baru diartikan sebagai pendekatan dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek pajak tersebut. Adapun Nilai Jual Objek Pajak pengganti adalah metode penentuan NJOP yang didasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Fakta empiris yang terjadi di lapangan khususnya di daerah Badung Selatan, saat ini ditemukan bahwa penerapan NJOP yang ditentukan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2016 tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah kerja unit pelaksanaan teknis PBB P2 dan BPHTB Badung Selatan sangat jauh di atas harga transaksi/harga pasar. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada Dr. I Wayan Rasmawan, SH.,MH salah satu Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung. Menurutnya bahwa saat ini khususnya di Badung Selatan terjadi kemerosotan harga jual tanah bahkan sangat jauh di bawah NJOP yang ditetapkan oleh Pemerintah lebih-lebih disaat dilanda pandemi covid 19. Hal ini sangat berdampak kepada daya beli masyarakat atau investor untuk berinvestasi karena pada saat transaksi jual beli mereka diwajibkan membayar pajak sesuai dengan ketentuan

---

<sup>13</sup> Rindah Febriana Suryawati, 2010, Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio, Jurnal Trunojoyo, Vol.3 hal.92

NJOP yang telah ditetapkan oleh pemerintah.<sup>14</sup> Selaras dengan pendapat Aristoteles, bahwa keadilan adalah kebajikan yang utama “*Justice consists in treating equals equally and unequals unequally, in proportion to their inequality*”<sup>15</sup>. Prinsip ini berasumsi bahwa untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama secara proposional. Dengan kata lain penerapan NJOP seyogyanya disesuaikan dengan kondisi yang sebenarnya. Hal ini sejalan dengan keadilan distributif yang menekankan keseimbangan antara apa yang diperoleh oleh seseorang (*he gets*) dengan apa yang patut di dapatkannya (*he deserves*). Selanjutnya kolaborasikan dengan keadilan korektif yaitu keadilan yang bertujuan untuk mengoreksi kejadian yang tidak adil dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain dalam hal ini berkaitan dengan penerapan NJOP yang dapat merugikan masyarakat karena tidak seharusnya masyarakat membayar pajak yang tidak sesuai dengan apa yang mereka peroleh.<sup>16</sup> Sejalan dengan pendapat John Rawls “*Justice as fairness*”,<sup>17</sup> bahwa perlu adanya keseimbangan, kesebandingan dan keselarasan (*harmony*) antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat, termasuk di dalamnya negara dalam hal ini berkaitan dengan pembayaran pajak PPH dan PBHTB agar masyarakat tidak merasa dirugikan

### III. PENUTUP

#### Simpulan dan Saran

Prinsip dasar dalam proses jual beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara pihak yang satu dengan pihak lain dengan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata. Peralihan hak berupa jual beli akan dikenakan pajak kepada kedua belah pihak baik kepada penjual ataupun pembeli. Untuk pihak penjual akan dikenakan PPH dan pihak pembeli akan dikenakan BPHTB yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dengan kata lain, NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Akan tetapi dalam prakteknya, nilai NPOP ini bisa lebih besar atau lebih kecil dari nilai NJOP. Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa factor diantaranya, perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat atau sebaliknya terjadi musibah atau krisis ekonomi sehingga NPOP lebih kecil dari NJOP.

Transaksi yang wajar merupakan data transaksi dan data penawaran melalui mekanisme pasar dalam hal: a) Tanpa adanya paksaan, b) Antara penjual dan pembeli

---

<sup>14</sup>I Wayan Rasmawan, Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung, (Wawancara dilakukan tgl 25/04/2022)

<sup>15</sup>Dardji Darmodihardjo, Shidarta, 1996, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Kedua, hal.154

<sup>16</sup> Munir Fuady, 2008, *Dinamika Teori Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal.109

<sup>17</sup> Jhon Rawls, 1971, *A Theory of justice*, The Belknap Press Harvard University Cambridge. Massachusett, P. 302.

tidak ada hubungan istimewa, c) Ada permintaan dan penawaran dari pasar terbuka, d) Masing-masing pembeli dan penjual mempunyai informasi dan waktu yang cukup atas properti yang dijual. Hasil kajian menunjukkan bahwa penerapan NJOP berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2016 tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah kerja unit pelaksanaan teknis PBB P2 dan BPHTB Badung Selatan sangat jauh di atas harga pasar yang menyebabkan lesunya sektor property dan masyarakat merasa dirugikan. Dengan demikian model yang ideal digunakan dalam penetapan PPH dan PBHTB dalam transaksi jual beli tanah di Badung Selatan berdasarkan pada keseimbangan dan keselarasan harga pasar sehingga masyarakat tidak merasa dirugikan dan investasi pada sektor property berjalan dengan baik,

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan; Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Badan Pusat Statistik. 2021. "Perkembangan Triwulanan Ekonomi Bali Triwulan IV 2020"
- Dardji Darmodihardjo, Shidarta, 1996, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Kedua
- I Wayan Rasmawan, Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung, (Wawancara dilakukan tgl 25/04/2022).
- Jhon Rawls, 1971, *A Theory of justice*, The Belknap Press Harvard University Cambridge, Massachusetts, P. 302.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Munir Fuady, 2008, *Dinamika Teori Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Pande Agus, 2020, Penjualan Properti di Bali turun sampai 90 persen ( terdapat pada <https://www.rumah.com/berita-properti/2020/5/188289/penjualan-properti-di-bali-turun-sampai-90-persen>, diunduh tgl 02/05/2022)
- Putu Alit Yandinata, 2022, Pandemi covid 19 jula beli tanah dibadung marak, PBHTB meningkat, diunduh tgl 02/05/2022.
- Rindah Febriana Suryawati, 2010, Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio, Jurnal Trunojoyo, Vol.3.
- Rochmat Soemitro, 1974, *Pajak dan Pembangunan*, Bandung, PT Eresco.
- Salim HS, 2015, *Hukum Kontrak Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah*, Jakarta, Cetakan I Sinar Grafika.
- Simon Nahak, 2014, *Hukum Pidana Perpajakan, Konsep Penal Policy Tindak Pidana Perpajakan dala Perspektif Pembaharuan Hukum*, Malang, Penerbit Setara Press.
- Wijaya, HAW, 2001, *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada.