Perwujudan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Jual Beli Tanah Dihubungkan dengan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB

Aisha Millennia La Risya *

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

* aishamileniarisya@gmail.com

Abstract. This research is motivated by the realization of the principle of freedom of contract in the sale and purchase of land associated with the Pekanbaru City Regulation Number 4 of 2010 concerning BPHTB. The existence of a validation or verification process by the Regional Revenue Agency (BAPENDA) of Pekanbaru City resulted in a change in the value of BPHTB which of course changed the BPHTB payment system which should have been carried out with a system self-assessment into an official assessment. Changes in the value of BPHTB can also harm taxpayers. Accordingly, BAPENDA may cancel the sale and purchase price that has been agreed upon by the parties. Legal Research Methods at this writing were carried out by normative juridical methods, with analytical descriptive specifications. The results of the study indicate that BAPENDA as an official of the State Administration is only authorized in public law and has no authority in private law (civil law). If we look closely, the determination of market value in the field verification carried out by BAPENDA violates the sale and purchase agreement which clearly violates the principle of freedom of contract because in order to better fulfill the sense of justice and legal certainty, accurate provisions are needed in conducting verification, especially the determination of the NJOP PBB price. If the taxpayer still has objections, then the taxpayer's efforts to seek justice in the taxation sector are made by filing an objection, an appeal to the tax court. In addition to an appeal that can be submitted to the tax court, taxpayers can also file a lawsuit

Keywords: *Principle of Freedom of Contract, BPHTB, Bapenda*

Abstrak. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh perwujudan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah dihubungkan dengan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 Tentang BPHTB. Adanya proses validasi ataupun verifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Pekanbaru berakibat berubahnya nilai BPHTB yang tentunya mengubah sistem pembayaran BPHTB yang seharusnya dilakukan dengan sistem *self assessment* menjadi *official assessment*. Perubahan nilai BPHTB tersebut juga dapat merugikan wajib pajak. Sehubungan dengan itu BAPENDA dapat saja membatalkan harga jual beli yang telah disepakati para pihak. Metode Penelitian Hukum pada penulisan ini dilakukan dengan metode **yuridis normatif, dengan spesifikasi deskriptif analitis**. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa bahwa BAPENDA selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum publik dan tidak berwenang dalam hukum privat (hukum keperdataan). Jika dicermati penentuan nilai pasar dalam verifikasi lapangan yang dilakukan oleh BAPENDA menyalahi dari perjanjian jual beli yang sudah jelas melanggar asas kebebasan berkontrak karena dengan Untuk lebih memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, maka diperlukan ketentuan yang akurat dalam melakukan verifikasi khususnya penetapan harga NJOP PBB. Apabila wajib pajak masih merasa keberatan, maka upaya wajib pajak untuk mencari keadilan bidang perpajakan tersebut dilakukan Pengajuan Keberatan, upaya hukum banding ke pengadilan pajak. Selain upaya banding yang dapat diajukan ke pengadilan pajak, wajib pajak juga dapat mengajukan upaya hukum gugatan.

Kata Kunci: *Asas Kebebasan Berkontrak, BPHTB, Bapenda*

A. Pendahuluan

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah BPHTB.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan bahwa:

“Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak“, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara, hal ini merupakan pernyataan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan secara Self Assessment, yaitu di mana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang telah disahkan pada tanggal 15 September 2009, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Mengenai pemungutan BPHTB, maka setiap Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu harus menetapkan Perda tentang BPHTB. Perda inilah yang menjadi dasar hukum dalam mengatur kebijakan BPHTB. BPHTB di Kota Pekanbaru, diatur dalam Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum dan pedoman dalam sistem pemungutan BPHTB. Kemudian Pasal 7 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB menyebutkan untuk Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota (Perwako) Kota Pekanbaru yakni Perwako Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Berdasarkan Perwako Pasal 7 ayat (1) menyatakan setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan.

Mengenai kasus jual beli tanah yang mengalami perubahan harga setelah dilakukannya verifikasi oleh pihak BAPENDA, penulis mengambil kasus berdasarkan skripsi peneliti sebelumnya yang berjudul Penentuan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kota Pekanbaru, yakni kasus jual beli tanah oleh Tuan Tommy Rizki Krisnadi selaku pembeli sebidang tanah seluas 2.300 m² (duaribu tigaratus meter persegi) pada tahun 2020 (duaribu duapuluh) , yang terletak di sekitar lingkungan perumahan Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau. Setelah Petugas melakukan verifikasi data/berkas terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT) tersebut, maka diperoleh hasil penilaian yaitu pada saat pelaporan SSPD (Surat Setoran pajak Daerah) BPHTB adalah sebesar Rp. 285.000,-/m² (duaratus delapan puluh limaribu rupiah per meter persegi) dan setelah dilakukan penyesuaian/penelitian ZNT maka harga per meter tanah berubah menjadi Rp. 394.000,- /m² (tigaratus sembilan puluh empat ribu rupiah per meter persegi). Dari kasus tersebut, dapat dilihat bahwa penilaian BAPENDA mengenai besarnya pajak yang ditentukan dari hasil survei, harga jual beli tanah dan/atau bangunan memiliki harga lebih tinggi daripada yang telah disepakati oleh para pihak. BAPENDA kemudian mengubah harga kesepakatan jual beli dengan harga pasar, yang mana perolehan harga pasar oleh BAPENDA tidak dijelaskan secara rinci dan spesifik, lalu mengakibatkan transaksi menjadi terhambat dan berdampak pada harga pajak yang akan dibayarkan karena adanya penambahan nilai harga jual. Adanya proses validasi ataupun verifikasi berakibat berubahnya nilai BPHTB yang mengubah sistem pembayaran BPHTB yang seharusnya dilakukan dengan sistem self assessment menjadi official assessment. Sehubungan dengan itu BAPENDA dapat saja membatalkan harga jual beli yang telah disepakati para pihak. Kedudukan BAPENDA di sini justru menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli yang juga melanggar asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk

menganalisis “Bagaimanakah penetapan BPHTB dalam Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak?” dan “Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang akan mengadakan jual beli tanah dan atau bangunan tetapi terhalang oleh penetapan BAPENDA?”

B. Metodologi Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Terkait tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan perwujudan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah dan/ atau bangunan yang bertujuan untuk mengangkat fakta dan fenomena-fenomena yang terjadi pada saat penelitian dan menyajikannya apa adanya. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum, praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penetapan BPHTB dalam Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang akan mengadakan jual beli tanah dan atau bangunan tetapi terhalang oleh penetapan BAPENDA

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu azas yang bersifat universal yang berlaku disemua negara dunia. Asas ini menyatakan bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Handri Raharjo dalam bukunya menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Perlu dipahami secara baik bahwa asas kebebasan berkontrak yang tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) sebaiknya ditafsirkan dengan menempatkan para pihak dalam kontrak atau perjanjian dalam keadaan yang proporsional. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh KUHPerdara pada hakikatnya banyak dibatasi oleh KUHPerdara itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar sehingga menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan bila para pihak yang membuat perjanjian tidak sama kuat kedudukannya atau tidak mempunyai *bargaining position* yang sama. Setiap orang bebas untuk menentukan dengan siapa ia akan membuat kontrak, bebas untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian dan bebas untuk membuat pilihan hukum (*choice of law*). Asas ini menunjukkan bahwa perlu adanya keseimbangan kedudukan (*bargaining position*) antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. Pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama dan pembeli mengikatkan diri membayar harga barang yang disetujui bersama. Perjanjian jual beli pada transaksi jual beli tanah merupakan perjanjian sekaligus selesai dengan

tercapainya kesepakatan yang diikuti dengan ikrar atau pembuatan kontrak di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang.

Indonesia sebagai negara hukum, mengenal istilah hierarki yang artinya peraturan-peraturan yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan mengatur mengenai hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal tersebut berkaitan dengan pembahasan kepastian hukum dari penghitungan pengenaan pajak oleh pemerintah terhadap perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah meliputi:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subyek atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut UU PDRD, BPHTB adalah salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah. BPHTB sebagai pajak daerah dapat meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*). Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut "pajak." Sedangkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Salah satu cara perolehan hak atas tanah adalah melalui pemindahan hak dengan cara jual beli tanah yang mana didalamnya terdapat asas kebebasan berkontrak. Perlu dipahami secara baik bahwa asas kebebasan berkontrak yang tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) sebaiknya ditafsirkan dengan menempatkan para pihak dalam kontrak atau perjanjian dalam keadaan yang proporsional.

BPHTB di Kota Pekanbaru diatur dalam Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB. Kemudian untuk tarif besarnya ditetapkan sebesar 5 % dari dasar pengenaan, seperti yang tertuang dalam Pasal 3. Dalam Pasal 87 ayat (1) UU PDRD diatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan *self assessment system*, kemudian dengan adanya verifikasi yang dilakukan BAPENDA maka pelaksanaannya bergeser menjadi *official assessment system*, dalam Peraturan Walikota Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, keberadaan Peraturan Walikota ini dikaitkan dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generali* yang bermakna undang-undang (norma/aturan hukum) yang khusus meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/ aturan hukum) yang umum, artinya telah menyalahi aturan hukum yang ada. Padahal delegasi kewenangan pemungutan (*discretion*) BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Verifikasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang dikoreksi oleh BAPENDA selaku aparat pajak dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli berubah. Akan tetapi proses koreksi yang dilakukan pihak BAPENDA tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai wujud representasinya. Kedudukan BAPENDA dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan dalam suatu jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparat pajak dalam hal ini BAPENDA.

Penentuan harga yang melebihi harga transaksi termasuk merugikan para pihak. Apabila para pihak penjual dan pembeli telah bersepakat dengan harga tertentu, kemudian

harus menyesuaikan harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru selaku fiskus ini tentu saja memberatkan pihak penjual dan pembeli. Wajib pajak merasa keberatan terhadap harga yang ditentukan BAPENDA dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penentuan harga yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah melanggar asas kebebasan berkontrak. Seperti yang diketahui Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kesepakatan harga yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) mengikat secara sah sebagai undang-undang, penjual dan pembeli bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian termasuk dalam penentuan harga jual beli. Harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja, jadi apabila BAPENDA juga menentukan harga dalam validasi atas peralihan hak atas tanah dan bangunan maka BAPENDA melanggar asas kebebasan berkontrak.

Kendala pada pendaftaran peralihan hak atas dan bangunan saat pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris selaku PPAT pun terjadi dikarenakan adanya Proses validasi penentuan harga oleh BAPENDA. Seringkali, proses validasi yang lama membuat proses pembuatan akta tanah menjadi terhenti, karena Notaris selaku PPAT tidak bisa membuat Akta Jual Beli apabila proses validasi dari penelitian Nilai Perolehan Objek Pajak belum selesai. Proses validasi dalam penentuan harga ini dilakukan antara Pemerintah Daerah dengan para pihak yang bersangkutan saja. Apabila proses validasi selesai, maka Notaris selaku PPAT dapat segera memproses membuat Akta Jual Beli dan kemudian Akta Jual Beli tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan akan diproses untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Apabila terjadi kendala dalam proses validasi, dengan penentuan harga oleh Pemerintah Daerah maka para pihak akan mengurus sendiri kepada Pemerintah Daerah yang artinya wajib pajak dapat mengajukan keberatan dengan penentuan harga yang melebihi kesepakatan harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli tanah yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan perpajakan seharusnya mengacu pada prinsip-prinsip pembebanan yang adil, berkepastian hukum, pemungutan tepat waktu, ekonomis dan disetorkan secara benar serta bertanggungjawab. Dari sisi ekonomi, wajib pajak menginginkan agar beban pajak yang dipikulnya betul-betul didasarkan pada kebenaran yang obyektif sesuai dengan peraturan perundangan-undangan. Jadi, bila ada perbedaan pendapat terjadi pada penerapan peraturan perpajakan di lapangan karena adanya perbedaan penafsiran dan kepentingan antara petugas pajak atau fiskus dengan wajib pajak yang dapat menyebabkan terjadinya sengketa pajak. Dalam penelitian ini, yang dimaksud pemicu sengketa ialah pihak BAPENDA selaku bagian dari pemerintah daerah dikarenakan adanya turut ikut campur melalui penelitian lapangan atau verifikasi yang dilakukan BAPENDA.

Sengketa pajak berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, yang dimaksud dengan sengketa pajak adalah sengketa yang timbul dalam bidang perpajakan antara wajib pajak atau penanggung pajak dengan pejabat yang berwenang sebagai akibat dikeluarkannya keputusan yang dapat diajukan banding atau gugatan kepada pengadilan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan, termasuk gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan Undang-Undang, penagihan pajak dilakukan dengan surat paksa.

Sebelum dilakukannya banding, upaya wajib pajak untuk mencari keadilan bidang perpajakan tersebut dilakukan Pengajuan Keberatan. Upaya keberatan merupakan upaya hukum yang diajukan oleh wajib pajak sebagai akibat dari adanya perbedaan penafsiran dan pendirian mengenai ketentuan hukum di bidang pajak terhadap suatu kasus tertentu. Ketentuan Tentang Tata cara pengajuan dan penyelesaian keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 tahun 2011.

Bagi wajib pajak masih belum merasa puas terhadap keputusan yang diberikan terhadap keberatan yang diajukan, maka yang bersangkutan dapat menempuh saluran hukum lainnya, yaitu dengan mengajukan upaya hukum banding ke pengadilan pajak. Selain upaya banding yang dapat diajukan ke pengadilan pajak, wajib pajak juga dapat mengajukan upaya

hukum gugatan. Yang dimaksud dengan gugatan adalah upaya hukum yang dilakukan wajib pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. BAPENDA selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum publik dan tidak berwenang dalam hukum privat (hukum keperdataan). Jika dicermati penentuan nilai pasar dalam verifikasi lapangan yang dilakukan oleh BAPENDA menyalahi dari perjanjian jual beli. Harusnya BAPENDA tidak mempunyai kewenangan untuk turut campur dalam lapangan keperdataan (termasuk penentuan harga pada verifikasi lapangan dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah dan bangunan) yang sudah jelas melanggar asas kebebasan berkontrak karena dengan adanya verifikasi lapangan, perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan hanya dari kesepakatan para pihak tetapi juga paksaan dari pemerintah daerah. Untuk lebih memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, maka diperlukan ketentuan yang akurat dalam melakukan verifikasi khususnya penetapan harga NJOP PBB. Hal ini tentunya sangat berdampak positif bagi pemasukan daerah karena BHPTB sebagai pajak daerah juga dapat meningkatkan akuntabilitas daerah, maka dari itu pemerintah daerah haru memunculkan kepercayaan wajib pajak serta menghilangkan rasa kebingungan dan keberatan dalam membayar pajak apabila ketentuan nilai NJOP tersebut diatur lebih rinci dan jelas. Sehingga pihak notaris selaku PPAT juga dapat menjalankan tugasnya dengan baik sesuai peraturan perundang-undangan.
2. Apabila perbedaan pendapat terjadi pada penerapan peraturan perpajakan di lapangan karena adanya perbedaan penafsiran dan kepentingan antara petugas pajak atau fiskus dengan wajib pajak. Maka, upaya wajib pajak untuk mencari keadilan bidang perpajakan tersebut dilakukan Pengajuan Keberatan. Bagi wajib pajak masih belum merasa puas terhadap keputusan yang diberikan terhadap keberatan yang diajukan, maka yang bersangkutan dapat menempuh jalur hukum lainnya, yaitu dengan mengajukan upaya hukum banding ke pengadilan pajak. Selain upaya banding yang dapat diajukan ke pengadilan pajak, wajib pajak juga dapat mengajukan upaya hukum gugatan. Yang dimaksud dengan gugatan adalah upaya hukum yang dilakukan wajib pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Acknowledge

Puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini. Dalam penyusunan jurnal ini telah banyak pihak yang turut membantu, baik berupa do'a, dukungan, bimbingan, nasehat serta bantuan lainnya. Sehubungan dengan itu, penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih kepada Para Rektor, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, Bapak Dr. Muhammad Faiz Mufidi, S.H., M.HUM. dan Bapak Hasyim Adnan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dan Co Pembimbing, Dosen Fakultas Hukum UNISBA, Staff dan Civitas Akademik Fakultas Hukum UNISBA, teman-teman kampus dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan jurnal ini.

Daftar Pustaka

- [1] Bachtiar Effendi, Pendaftan Tanah Di Indonesia Dan Peraturan- Peraturan Pelaksanaanya, Pertama, Bandung, Alumni, 1983.
- [2] Erika Jenri, Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru, melalui <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/37176/127011118.pdf?sequence=1>

&isAllowed=y

- [3] Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2002.
- [4] Hernanda, B. A, *Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak*. CALYPTRA, 3(1), 2014.
- [5] Raden, Robi Susilo, *Penentuan Zona Nilaitanah Sebagai Dasar Pembayaran Beaperolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Pekanbaru*, melalui <http://scholar.unand.ac.id/75016/2/BAB%20I%20PDF.pdf>
- [6] Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH UI Press, 2016
- [7] Rini Irianti Sundry, *Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)*, melalui <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/aktualita/article/view/3723>
- [8] Santoso, B., & Hito, R. D. P, *Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kerja*, *Arena Hukum*, 5(3), 2013.
- [9] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta , Raja Grafindo Persada, 2006.
- [10] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1979.