

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu sebagai berikut :

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

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

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

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

1. Pelaksanaan penelitian/verifikasi terhadap harga yang diterima sebenarnya oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli yang tertuang dalam SSPD BPHTB atas peralihan hak berupa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dilalui dengan prosedur antara lain : a). Wajib pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang

dibutuhkan terkait dengan SSPD BPHTB untuk selanjutnya diisikan pada formulir SSPD BPHTB dengan benar dan lengkap. Kemudian wajib pajak menyerahkan formulir SSPD BPHTB tersebut berikut dokumen pendukungnya kepada Fungsi Pelayanan yang telah dipersiapkan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru, b). Selanjutnya Fungsi Pelayanan melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB dan dokumen pendukung yang dilaporkan oleh wajib pajak. Fungsi Pelayanan kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak yang tertulis dalam formulir SSPD BPHTB yang diterima dari wajib pajak. Pengajuan mana dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Formulir Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi, c). Fungsi Pengolahan Data dan Informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek pajak. Selanjutnya Fungsi Pengolahan Data dan Informasi mencantumkan informasi tentang objek pajak pada formulir Pengajuan Data dan kemudian formulir Pengajuan Data tersebut diserahkan kembali oleh Fungsi Pengolahan Data dan Informasi kepada Fungsi Pelayanan, d). Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan dokumen pendukungnya berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dan dalam kondisi tertentu, BAPENDA Kota Pekanbaru berhak untuk melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara nyata, e). Setelah semua kebenaran data dan informasi tentang objek pajak dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan kelengkapan data pendukung

yang telah terpenuhi, maka selanjutnya Fungsi Pelayanan menandatangani formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2, 3, 4, 5 dan 6) tersebut. Kemudian Fungsi Pelayanan mengarsipkan formulir SSPD BPHTB (lembar 4, 5, dan 6) tersebut sebagai dokumentasi, sedangkan formulir SSPD BPHTB (lembar 1, 2 dan 3) diserahkan oleh Seksi Pendaftaran dan Pendataan kepada wajib pajak.

B. Saran

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan dalam penulisan ini yaitu antara lain :

1. Terhadap NPOP atau NJOP PBB yang menurut BAPENDA Kota Pekanbaru tidak sesuai dengan data yang ditemukan pada saat penelitian/verifikasi dilapangan, maka dalam hal penentuan harga jual beli tanah dan bangunan hendaknya BAPENDA Kota Pekanbaru melakukan pemutakhiran data terhadap NJOP PBB yang terdapat pada SPPT PBB yang digunakan pada saat pelaporan SSPD BPHTB tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak hanya dengan melakukan serangkaian penelitian/verifikasi dilapangan saja oleh petugas lapangan dari BAPENDA Kota Pekanbaru. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) bentuk nilai yang menjadi NPOP, yaitu antara lain :
 - a). Nilai Pasar, yaitu nilai terbaik yang berlaku di pasaran yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu,
 - b). Harga Transaksi, yaitu nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli atas sebidang tanah dan atau bangunan yang

disahkan melalui PPAT atau pejabat lainnya yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan, c). NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah beserta Instansi terkait dengan BPHTB.

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

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

