

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN

Tis'at Afriyandi

Magister Hukum Universitas Airlangga Surabaya

ABSTRAK

Bisnis properti tanah, rumah, dan bangunan merupakan suatu aktivitas bisnis yang mulai banyak diminati oleh masyarakat. Mengingat tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, maka terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum proses peralihan haknya. Dalam proses jual beli tanah dan atau bangunan menimbulkan kewajiban pajak bagi masing-masing pihak. Sebagaimana amanat dari Undang-Undang No. 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pihak pembeli dibebankan BPHTB sebesar 5% dari harga transaksi yang telah disepakati. Kesepakatan para pihak dalam menentukan harga transaksi harus pula memperhatikan nilai wajar yang berpedoman pada nilai NJOP tanah dan atau bangunan pada saat terjadi transaksi. Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan proses validasi perhitungan BPHTB yang telah dibayarkan oleh pembeli. Dengan adanya proses validasi BPHTB ini pemerintah daerah memiliki wewenang untuk melakukan penelitian perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi BPHTB ini dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang disepakati masih terlalu rendah dari harga pasar.

Keywords: Jual Beli Tanah dan atau Bangunan, Harga Transaksi, BPHTB, Wewenang Pemerintah Daerah

A. PENDAHULUAN

Bisnis properti merupakan suatu aktivitas bisnis yang mulai diminati oleh sebagian masyarakat pada saat ini. Diantara jenis properti yang banyak diminati oleh masyarakat adalah tanah, rumah, dan bangunan. Hal tersebut dikarenakan jenis properti ini sangat relevan dan memiliki prospek yang bagus untuk dikelola dan dikembangkan. Properti bukan hanya digunakan untuk masyarakat dalam berbisnis, namun juga untuk kebutuhan investasi seperti tempat tinggal.

Memiliki properti tentu tidak didapat dengan harga yang murah. Meskipun dengan harga yang selangit, namun keinginan masyarakat untuk memiliki aset properti berupa tanah atau bangunan masih tetap saja tinggi. Dalam memperoleh properti bukan hal yang mudah, ada ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan. Mengingat tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, sehingga cara perolehannya tidak seperti dalam aktivitas jual beli barang bergerak yang hanya sebatas penyerahan barang dari penjual ke pembeli.

Jual beli tidak serta merta terjadi begitu saja, namun para pihak terlebih dahulu harus benar-benar mendapat kesepakatan tentang objek dan harga. Kesepakatan merupakan sebuah landasan seseorang yang nantinya akan melahirkan suatu perjanjian. Dengan adanya kesepakatan tersebut maka suatu transaksi dapat terjadi. Seperti halnya dalam proses jual beli, kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait objek jual beli maupun harga merupakan hal penting untuk lahirnya suatu perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hal ini berarti bahwa jika salah satu pihak tidak memperoleh kesepakatan maka transaksi jual beli tidak mungkin dapat terjadi, sehingga perjanjian tentu tidak akan lahir.

Sepakat yang dibangun para kontraktan dalam transaksi jual beli, pada pokoknya berintikan pada sesuatu benda tertentu dengan sejumlah harga yang pasti. Suatu hubungan hukum, mana kala dari situ tertengarai ada benda dan ada harga, itulah perjanjian jual beli. Tanpa ada unsur keduanya benda dan harga, maka hubungan hukum yang bersangkutan, bukan merupakan perjanjian jual beli (Moch Isnaeni, hlm.27). Ketika para pihak yang membuat suatu perjanjian telah memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW tersebut, maka perjanjian yang dibuat telah sah secara hukum, dan mengikat antara kedua belah pihak.

Kesepakatan mengenai harga dan objek jual beli ini merupakan tahap awal sebelum akhirnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Tahapan ini dikenal dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam tahap ini, para pihak bebas dalam menentukan harga. Para pihak memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya pada tingkat jumlah berapa yang diajukan kepada masing-masing pihak (asas kebebasan berkontrak). namun saat menyatakan kehendak berujud sejumlah nominal tertentu, mestinya para pihak juga wajib menjaga angka pagu yang patut dan

wajar, paling tidak selaras dengan fluktuasi pasar (prinsip itikad baik). Mana kala harga yang diajukan para pihak menemukan persamaan, lalu disepakati, inilah prinsip konsesualisme, yang kemudian akan dipergunakan oleh para pihak untuk melangkah selanjutnya, baik dalam melunasi pembayaran ataupun perbuatan melakukan penyerahan.

Proses jual beli tanah dan bangunan menimbulkan beban kewajiban pajak bagi para pihak yang harus dibayarkan kepada pemerintah. Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat sehingga pajak dikatakan sebagai suatu kewajiban warga negara untuk membiayai berbagai keperluan negara berupa pembangunan nasional yang pelaksanaannya di atur dalam Undang-undang Perpajakan.

Pajak untuk pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), dasar pengenaan BPHTB untuk pembeli ini dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 85. Kemudian untuk tarif besarnya ditetapkan sebesar 5 %, yang tertuang dalam Pasal 88, yaitu:

- (1) Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Dalam Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya ditulis UU PDRD diatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Selanjutnya diatur bahwa penentuan NPOP berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi. Untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akte jual beli). Pasal 87 ayat (3) UU PDRD mengatur bahwa apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Permasalahan yang sering terjadi adalah adanya pencantuman harga transaksi yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Hal ini terjadi justru karena masih rendahnya penetapan NJOP jika dibandingkan dengan harga pasar tanah dilokasi tersebut. Sebenarnya hal tersebut telah disadari oleh fiskus (saat ini Pemda), sehingga sebelum BPHTB dibayar oleh wajib pajak, dilakukan validasi atas Surat Setoran BPHTB (SSB). Hal ini dilakukan karena mereka kurang yakin dengan harga transaksi yang tertera dalam akta jual beli. Untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut, beberapa daerah telah menetapkan nilai pasar tersendiri (diluar NJOP). Penentuan nilai pasar tersebut dipakai sebagai pedoman penentuan harga transaksi apabila terjadi kasus seperti tersebut di atas. Hal inilah yang sering membuat masyarakat wajib pajak menjadi bingung, seolah-olah fiskus menentukan harga transaksi tersendiri.

Penentuan harga transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah setelah dilakukan proses validasi BPHTB yang dirasa harga transaksi tidak layak padahal para pihak telah menyepakati harga transaksi yang didasarkan pada NJOP yang berlaku. Pada akhirnya hal tersebut mempengaruhi kesepakatan para pihak yaitu penjual dan pembeli dengan berubahnya nilai transaksi yang telah disepakati sebelumnya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah dengan menggunakan jenis Penelitian hukum normative dipergunakan untuk menyusun penelitian ini. Bahan-bahan hukum yang akan digunakan diperoleh melalui studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari bahan hukum primer yaitu: peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai yang terkait dan literatur-literatur, karya ilmiah hukum. Bahan-bahan hukum yang dtersedia dianalisis secara normatif.

C. PEMBAHASAN DAN HASIL

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Merupakan Pajak Daerah

Dengan lahirnya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diatur lebih banyak mengenai kewenangan pemerintah daerah dalam memungut pajak dan retribusi untuk meningkatkan pendapatan daerah, yang

sebelumnya pemungutan pajak tersebut hanya dilakukan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak. Dalam undang-undang ini ditentukan mengenai pembagian jenis pajak daerah, yang mana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 28 tahun 2009, yaitu :

(1) Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

(2) Jenis Pajak Kabupaten/kota terdiri atas :

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dengan adanya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjadikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tergolong dalam Pajak Daerah yang mana pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian diadakan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, BPHTB merupakan pajak pusat yang penerimaannya dibagikan kembali kepada pemerintah daerah melalui bagi hasil ke

pemerintah daerah, akan tetapi setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 maka BPHTB telah resmi menjadi pajak daerah.

Tujuan dari adanya pengalihan BPHTB tidak lain adalah untuk meningkatkan kemandirian daerah dan pembangunan daerah dalam hal pengelolaan keuangan. Dengan tujuan seperti itu maka diharapkan dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, maka kemampuan daerah dalam hal penggalian sumber dana akan semakin baik, serta pendapatan yang bersumber dari pajak daerah terutama BPHTB, proporsinya semakin besar.

2. Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan tata cara pemungutan pajak yang dituangkan dalam Pasal 96 UU PDRD bahwa "Setiap Wajib Pajak membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan", dapat dianalisa mengenai sistem pemungutan pajak daerah menggunakan 2 sistem yaitu:

1. *Official Assessment System*

Pajak yang terutang dibayarkan berdasarkan surat ketetapan pajak, hal ini dimaksudkan bahwa pemungutan pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang ditentukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini adalah kepala daerah sebagai fiskus. Sedangkan wajib pajak bersifat pasif menunggu surat ketetapan pajak dari fiskus.

2. *Self Assessment System*

Pajak yang terutang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam sistem ini wajib pajak mendaftarkan diri, menghitung, memperhitungkan, membayar/ menyetor, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang dengan surat pemberitahuan pajak daerah. Wajib pajak harus bersifat aktif dan pemerintah daerah sebagai fiskus bersifat pasif, yakni hanya melakukan penyuluhan, pengawasan, dan pemeriksaan dalam rangka uji kepatuhan dari laporan wajib pajak atas jumlah pajak yang terutang. Kemudian apabila dalam pelaksanaan pemungutan pajak ternyata wajib pajak yang diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan

melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka atas dasar tersebut dapat diterbitkan surat ketetapan pajak daerah kurang bayar dan atau surat ketetapan pajak daerah kurang bayar tambahan sebagai sarana untuk melakukan penagihan pajak yang terutang.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang merupakan pajak daerah, tata cara yang digunakan oleh wajib pajak dalam pemenuhan kewajibannya berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Dengan sistem *self assessment* ini, khususnya pada BPHTB, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Ketentuan mengenai BPHTB yang dituangkan dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut tentu saja sangat memudahkan bagi wajib pajak dalam melakukan perhitungan pajak terutang ketika akan melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, wajib pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli sudah dapat menentukan besarnya pajak yang akan dibayarkan sesuai dengan nominal transaksi yang telah disepakati. Dengan demikian perhitungan yang dilakukan oleh wajib pajak tidak sembarangan namun didasarkan pada peraturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

3. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dirasa masih belum maksimal dalam melaksanakan pembangunan di daerah dan dirasa sudah tidak relevan lagi terhadap perkembangan yang terjadi di daerah, sehingga perlu dilakukan suatu perubahan dalam rangka optimalisasi penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pada akhirnya pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah untuk mengganti Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004. Diharapkan dengan adanya Undang-Undang tersebut wewenang pemerintah daerah akan lebih maksimal dalam proses pembangunan daerah karena wewenang pemerintah

daerah diperluas lagi dengan adanya wewenang pemerintah kabupaten/kota, karena sebelumnya wewenang pemerintah daerah sebatas pada wewenang pemerintah provinsi.

Kewenangan dapat diperoleh dari tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan mandate. Kewenangan atribusi lazim digariskan melalui pembagian kekuasaan negara yang diatur dalam Undang-undang Dasar, sedang delegasi dan mandate merupakan suatu kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Perbedaan antara kewenangan berdasarkan delegasi dan mandat menurut Philipus M Hadjon adalah terletak pada prosedur pelimpahannya, tanggung jawab dan tanggung gugatnya serta kemungkinan dipergunakannya kembali kewenangan tersebut (Suriansyah Murhaini, 2016:21).

Kewenangan pemungutan dan pengelolaan dari BPHTB sebagai salah satu jenis Pajak Daerah yang menurut Undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang lama merupakan kewenangan Pemerintah Pusat untuk memungut dan mengelolanya, maka berlakunya Undang-undang No. 28 tahun 2009 adalah hal yang penting bagi daerah-daerah untuk menyambutnya serta melengkapinya dalam bentuk Perda tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemerintah daerah memperoleh kewenangan untuk membentuk peraturan daerah dalam tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi dasar dalam pemungutan. Pembentukan peraturan daerah tersebut merupakan amanat dari Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

4. Prosedur Validasi Penentuan Harga Jual Objek Transaksi Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Oleh Pemerintah Daerah Melalui Verifikasi Lapangan

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009 adalah 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.

Dalam menetapkan NJOP diatur dalam Pasal 79 sebagaimana jangka waktu penetapan NJOP, Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah Kepala Daerah dilakukan setiap 3 tahun sekali, kecuali objek pajak tertentu yang besarnya dapat ditetapkan

setiap tahun tergantung perkembangan wilayahnya. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Pemerintah daerah melakukan penaksiran harga jual sendiri diluar ketentuan NJOP ketika melakukan proses validasi yang berupa verifikasi lapangan untuk memastikan kebenaran objek jual beli dalam hal ini adalah tanah dan bangunan. Pemerintah daerah tidak mempercayai nilai transaksi atas objek jual beli tersebut, pemerintah daerah menganggap nilai transaksi terlalu rendah dari NJOP. Padahal pemerintah daerah sendiri juga yang menetapkan NJOP terhadap tanah dan bangunan tersebut. Proses verifikasi lapangan tersebut tidak diatur dalam Undang-Undang maupun dalam peraturan daerah.

Dengan adanya proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam menentukan nilai transaksi objek jual beli tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi. Seharusnya pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya harus dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait dengan BPHTB. Kemudian dengan adanya proses verifikasi lapangan yang berakibat berubahnya nilai BPHTB tersebut mengubah sistem pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang seharusnya dilakukan dengan sistem *self assessment* berubah menjadi *sistem official assessment*.

5. Akibat Hukum Penetapan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Setelah Verifikasi Lapangan Oleh Pemerintah Daerah

Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah akibat adanya proses validasi lapangan, sepatutnya tidak dapat dibenarkan, mengingat dalam Peraturan Perundang-Undangan jelas disampaikan bahwa SKPDKB dikeluarkan apabila wajib pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, bukan karena adanya harga taksiran baru yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Dalam pemungutan BPHTB Pemerintah Daerah memiliki kewenangan yang diatur dalam undang-undang, namun dalam penetapan SKPDKB yang tidak sesuai dengan kaidah dalam peraturan perundang-undangan perlu digali lagi terkait dengan akibat hukum yang ditimbulkannya apakah berakibat pada batal, dapat dibatalkan, atau batal demi hukum.

Keputusan yang tidak sah dapat berakibat *nietigheid van rechtswege* (batal karena hukum), *nietig* (batal) atau *vernietigbaar* (dapat dibatalkan). *Nietig* berarti bahwa bagi hukum perbuatan yang dilakukan dianggap tidak ada. Konsekwensinya, bagi hukum akibat perbuatan itu dianggap tidak pernah ada. *Vernietigbaar* berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau badan lain yang kompeten. *Nietigheid van rechtswege* artinya bagi hukum akibat suatu perbuatan dianggap tidak ada tanpa perlu adanya suatu keputusan yang membatalkan perbuatan tersebut. Tindakan pemerintahan dapat berakibat batal karena hukum, batal, atau dapat dibatalkan tergantung pada essentiel-tidaknya kekurangan yang terdapat di dalam keputusan itu.

Tindakan pemerintah tersebut merupakan hukum administrasi maka berpedoman pada asas *vermoeden van rechmatigheid*. Artinya keputusan organ pemerintah tersebut hanya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dan bukan batal atau batal karena hukum. Menurut Stellinga, keputusan pemerintah selalu tidak boleh dianggap batal karena hukum. Lebih lanjut dijelaskan, Suatu keputusan tidak pernah boleh dianggap batal karena hukum, baik dalam hal keputusan itu dapat digugat dimuka hakim administrasi

atau banding administrasi, maupun dalam hal kemungkinan untuk menggugat dan untuk memohon banding itu tidak digunakan, demikian juga dalam hal kedua kemungkinan tersebut tidak ada. Dalam *vernietigbaar*, perbuatan hukum adalah sah sampai dinyatakan batal. Suatu perbuatan hukum yang dapat dibatalkan adalah suatu perbuatan yang mengandung cacat. Selama pihak yang berkepentingan dengan pembatalan itu tidak pernah menyatakan bahwa karena cacat ini perbuatan itu dipandang sebagai tidak sah *onrechtmatig*, maka tidak bisa dikatakan adanya pembatalan *vernietiging*. Dengan kata lain, ketika ada gugatan dan kemudian gugatan telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhitung sejak saat keputusan tata usaha negara itu dinyatakan batal (*nietig*) (Yudhi Setiawan, 2008: 3).

Dalam penentuan harga transaksi melalui proses validasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah merupakan salah satu bentuk tindakan diskresi demi mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), namun apabila wewenang yang diperoleh oleh pemerintah daerah jika tidak dilakukan sesuai dengan parameter peraturan perundang-undangan dan AUPB akan berpotensi adanya penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah daerah.

D. PENUTUP

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan harga jual dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang dilakukan melalui proses validasi BPHTB tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Undang-undang hanya mengatur kewenangan pemungutan BPHTB yang merupakan kewenangan pemerintah daerah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Proses validasi BPHTB yang mengakibatkan perubahan harga transaksi jual beli merupakan tindakan diskresi pemerintah daerah demi meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD), tetapi tindakan yang dilakukan oleh pemerintah harus tetap mengacu pada Asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, W. (2006). *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: Refika Aditama.
- Arifin, Y. (2013). *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Rumah)*. Jogjakarta: Diva Press.
- Hadjon, P. M, dkk. (2008). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hadjon, P. M, dkk. (2010). *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harahap, M. Y. (2006). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2002). *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, H. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Isnaeni, M. (2016). *Hukum Benda Dalam Burgerlijk Wetbok*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama.
- Kurniawan, P & Agus, P. (2006). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Indonesia*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Terbaru*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Marzuki, P. M. (2015). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Minarno, N. B. (ND). *Penyelenggaraan Wewenang Dan Tindak Pidana Korupsi*.