

ABSTRAK

Disertasi ini berjudul Rekonstruksi Penetapan Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Berbasis Nilai Keadilan (Studi di Kabupaten Klaten, Kabupaten Karanganyar, dan Kota Surakarta). Penelitian ini dilatarbelakangi fenomena bahwa pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB terjadi penyalahgunaan wewenang oleh aparat perpajakan yang mengakibatkan terjadinya ketidakadilan. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB saat ini di Kab. Klaten, Kab. Karanganyar, dan Kota Surakarta; (2) mengetahui dan menjelaskan kelemahan-kelemahannya; (3) merekonstruksi penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB yang berbasis nilai keadilan.

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, teori dasar (*grand theory*) yang dipakai untuk menganalisis adalah teori keadilan dan teori negara hukum, teori menengah (*middle theory*) yaitu teori hukum responsif dan teori penegakan hukum, dan teori terapan (*applied theory*) yakni teori hukum progresif dan teori fusi kepentingan.

Metode penelitian meliputi: paradigma penelitian ini adalah *legal constructivism*, pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian yang mengacu pada pengambilan contoh nyata sebagai data empiris, sifat penelitiannya adalah eksploratif yaitu untuk menggali data untuk kepentingan pendalaman atau penelitian lanjutan, pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan, analisis data yang digunakan dengan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB di Kab. Klaten, Kab. Karanganyar, dan Kota Surakarta yang seharusnya dilakukan dengan *self assessment* tetapi dalam prakteknya dilakukan dengan *official assessment*, sehingga aparat perpajakan telah melakukan penyalahgunaan wewenang; (2) kelemahan-kelemahannya adalah: aparat perpajakan melakukan validasi sebagai kegiatan penelitian material dan mengabaikan mekanisme hukum acara penagihan pajak, pelaksanaan validasi yang menyalahi ketentuan tersebut telah melanggar hak asasi manusia, membuka potensi terjadinya korupsi ketika pihak-pihak terkait menetapkan besarnya harga sebagai dasar pengenaan pajak, Kantor Pertanahan yang mewajibkan pencantuman harga pada akta jual beli harus sesuai dengan besarnya harga yang ditetapkan oleh KPP dan DPPKAD merupakan suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa; (3) rekonstruksi penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB yang berbasis nilai keadilan dilakukan dengan cara: rekonstruksi nilainya didasarkan pada nilai keadilan yakni NJOP yang betul-betul mencerminkan nilai yang sebenarnya atau nilai pasar; rekonstruksi yuridisnya dilakukan dengan cara “penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah dengan berkoordinasi dengan Kepala KPP dan Kepala Kantor Pertanahan”, rekonstruksi yuridis selanjutnya adalah menaikkan NJOP (dilakukan dengan Ketetapan Kepala Daerah), menurunkan tarif BPHTB dari 5% menjadi 2,5% dan menaikkan NPOP-TKP (dilakukan dengan Peraturan Daerah). Direkomendasikan untuk menambahkan surat pernyataan penjual dan pembeli mengenai besarnya harga jual beli.

ABSTRACT

This dissertation entitled Reconstruction of the Determination of the Sale and Purchase of Land and Buildings as the Basis for Imposing Income Taxes (PPh) and Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) Based on Justice Value (Studies in Klaten Regency, Karanganyar Regency, and Surakarta City). This research is motivated by the phenomenon that the implementation of determining the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of PPh and BPHTB abuses of authority by the taxation apparatus which results in injustice. This study aims to: (1) find out and explain the implementation of the determination of the sale and purchase price of land and buildings as a basis for the imposition of current PPh and BPHTB in Klaten Regency, Karanganyar Regency, and the City of Surakarta; (2) know and explain its weaknesses; (3) reconstructing the determination of the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of income tax and BPHTB based on fair value.

To achieve the objectives of the study, the basic theory (grand theory) used to analyze is the theory of justice and the theory of the rule of law, middle theory, namely responsive legal theory and law enforcement theory, and applied theory (applied theory), namely progressive legal theory and the theory of the fusion of interests.

The research methods include: the paradigm of this research is legal constructivism, the approach used is sociological juridical research that refers to taking real samples as empirical data, the nature of the research is explorative namely to dig data for the benefit of deepening or further research, data collection is done by interview and literature study, data analysis used with qualitative analysis methods.

The results showed that: (1) the implementation of the determination of the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of PPh and BPHTB in Klaten Regency, Karanganyar Regency, and the City of Surakarta which should have been done by self assessment but in practice carried out by an official assessment, so that the taxation apparatus has misused authority; (2) weaknesses are: the taxation apparatus validates as a material research activity and ignores the legal mechanism of tax collection procedures, the implementation of validation that violates the provisions violates human rights, opening up the potential for corruption when the relevant parties set the price as the basis imposition of taxes, the Land Office which requires the inclusion of prices on the sale and purchase deeds must be in accordance with the price set by the KPP and DPPKAD is an act against the law by the authorities; (3) the reconstruction of the determination of the sale and purchase price of land and buildings as the basis for the imposition of income tax and BPHTB based on fair value is carried out by way of: the reconstruction of the value is based on the fair value of NJOP which truly reflects the true value or market value; juridical reconstruction is carried out by "determining the amount of NJOP carried out by the Regional Head in coordination with the Head of the KPP and the Head of the Land Office", further juridical reconstruction is raising the NJOP (carried out by the Decree of the Regional Head), reducing the BPHTB rate from 5% to 2.5% and increase NPOP-TKP (carried out by Regional Regulation). It is recommended to add a statement of seller and buyer regarding the amount of the sale and purchase price.

Keywords: validation, PPh, BPHTB