

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PERJANJIAN JUAL BELI (PJB) DAN AKTA JUAL BELI (AJB) BERDASARKAN HASIL VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).

Oleh

Genta Eranda

Prinsip kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah memungkinkan penentuan nilai transaksi oleh penjual dan pembeli, namun Badan Pengelola Pajak dan Restribusi (BPPRD) sering menetapkan nilai berdasarkan Nilai Pasar atau Zona Nilai Tanah (ZNT) yang berbeda dengan kesepakatan. Verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lampung Selatan sering mengabaikan nilai jual beli yang sebenarnya. Akibatnya, tanah yang dibeli sebelumnya bisa dikenakan pajak lebih tinggi jika dinilai ulang. Ketidakkonsistenan kebijakan dan potensi manipulasi oknum memperburuk situasi, mengganggu kebebasan berkontrak, dan menciptakan hambatan administratif. Penelitian terdiri dari tiga pembahasan yaitu (1) Penentuan nilai jual beli tanah ditinjau dari prinsip kebebasan berkontrak, (2) akibat hukum bagi para pihak terhadap perbedaan nilai transaksi jual beli tanah berdasarkan hasil verifikasi BPHTB oleh BPPRD, (3) implementasi harga transaksi jual beli tanah.

Jenis penelitian adalah hukum normatif sedangkan pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian tesis adalah pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Sumber data yang digunakan adalah sekunder dan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil dan pembahasan penelitian menunjukkan bahwa prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan penjual dan pembeli menentukan nilai transaksi tanah berdasarkan kesepakatan, namun BPPRD Lampung Selatan lebih mengutamakan nilai pasar, ZNT, atau Nilai Jual Objek Pajak dalam verifikasi. Ketidaksesuaian nilai transaksi dapat menjadi konflik hukum sehingga perlu dukungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sistem elektronik seperti e-BPHTB. Penelitian menyarankan agar Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan menyusun regulasi yang lebih spesifik, memperbarui ZNT secara berkala, memperbaiki sistem e-BPHTB, dan mengadakan sosialisasi rutin. Notaris dan PPAT harus memastikan kesesuaian nilai transaksi, sementara BPPRD perlu meningkatkan akurasi verifikasi dan pengawasan untuk mencegah manipulasi nilai.

Kata Kunci: Akta Jual Beli; Nilai Transaksi Tanah; Perjanjian Jual Beli (PJB); Verifikasi BPHTB

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT (PJB) AND SALE AND PURCHASE DEED (AJB) BASED ON THE VERIFICATION RESULTS OF LAND AND BUILDING ACQUISITION DUTY (BPHTB)

By

Genta Eranda

The principle of freedom of contract in land transactions allows the seller and buyer to determine the transaction value, but the Regional Tax and Levy Management Agency (BPPRD) often sets the value based on Market Value or Land Value Zones (ZNT), which may differ from the agreement. The verification of the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) in South Lampung Regency often ignores the actual buying and selling value. As a result, land previously purchased could be subject to higher taxes if re-evaluated. The inconsistency in policies and the potential for manipulation by certain individuals exacerbate the situation, disturbing the freedom of contract and creating administrative barriers. This research consists of three main discussions: (1) Determination of the land sale price in terms of the principle of freedom of contract, (2) legal consequences for the parties involved in the discrepancy in the land sale transaction value based on BPHTB verification by BPPRD, (3) implementation of land sale transaction prices.

This is normative legal research, and the problem approaches used in this thesis are the statutory approach, case approach, and conceptual approach. The data sources used are secondary, consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials.

The research results and discussion show that the principle of freedom of contract allows the seller and buyer to determine the transaction value based on mutual agreement, but the BPPRD of South Lampung prioritizes market value, ZNT, or the Sale Value of Tax Objects in the verification process. Discrepancies in transaction values can lead to legal conflicts, thus requiring the support of Land Deed of Making Official (PPAT) and electronic systems such as e-BPHTB. The study recommends that the South Lampung Regency Government develop more specific regulations, update the ZNT periodically, improve the e-BPHTB system, and conduct regular socialization. Notaries and PPATs must ensure the accuracy of the transaction value, while BPPRD needs to enhance the accuracy of verification and supervision to prevent value manipulation

Keywords: Sale and Purchase Deed, Land Transaction Value, Sale and Purchase Agreement (PJB), BPHTB Verification