

# Analisis penerapan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) pada transaksi jual beli di Kota Bekasi = Analysis of applying the validation of acquisition duty of right on land and building (bphtb) at sale and purchase transaction in Bekasi City

Almira Ardelia, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20501778&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini membahas mengenai kewajiban penerapan validasi BPHTB yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bekasi sebelum melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Permasalahan timbul ketika Bapenda menolak untuk memvalidasi bukti pembayaran BPHTB walaupun Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang digunakan sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu dengan menggunakan harga transaksi atau harga sesuai NJOP jika harga transaksi lebih rendah. Bentuk penelitian yang akan dipakai adalah bentuk penelitian yuridis-normatif dan bersifat deskriptif analitis. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan menggunakan pengumpulan data, menganalisis suatu perkara hingga penyusunan laporan penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, maka dapat disimpulkan bahwa dalam proses validasi BPHTB pada transaksi jual beli di Kota Bekasi, Bapenda tidak berwenang melakukan penentuan harga NPOP untuk pembayaran BPHTB, karena penetapan harga NPOP sudah diatur dalam UU Pajak dan Retribusi Daerah. Selanjutnya akibat dari kewajiban validasi ini adalah dapat membuat harga kesepakatan para pihak berubah sehingga ada kemungkinan dibatalkannya perjanjian. Selain itu juga proses balik nama sertipikat menjadi terhambat. Akan tetapi, walaupun kewajiban validasi ini memberatkan sebagian masyarakat, Bapenda sebagai bagian dari Pemerintah Daerah memiliki tujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah yang digunakan untuk pembangunan Kota Bekasi.

.....This thesis discusses about the obligation of applying the validation of Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) which is done by Regional Revenue Body (Bapenda) of Bekasi before doing the registration of conveyance process by sale and purchase transaction. The conflict emerges when Bapenda declines to validate the receipt of BPHTB payment even though the Acquisition Value of Taxable Object (NPOP) used is in accordance with the applicable law and regulations which is to use transaction price or the price in accordance with Sale Value of Taxable Object (NJOP) if the transaction price is lower than the latter. This research was conducted by using a normative juridical approach and descriptive analysis. The data analysis method used is qualitative method, by collecting the data, analyzing the conflict, and writing the reports.

Based on the result of this research, it can be concluded that in the process of validating the BPHTB on sales and purchase transaction in Bekasi, Bapenda does not have the authority to determine NPOP price for BPHTB payment, because the determination of NPOP price is regulated by local tax and retribution law. The effect of this validation obligation is that it can change the price agreement from both parties so there is a chance for the agreement to be cancelled. Also, it can detain the process of land title transfer document. Even though this validation obligation stresses some parts of the society, Bapenda as a part of the local government has an intention to increase local income which is used to develop the city of Bekasi.