

ABSTRAK

Dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu proses pengajuan pajak, seringkali pemohon merasa keberatan atas pajak yang harus dibayar. Dimana nilai pajak yang harus dibayar sangatlah tinggi, nilai jual objek pajak (NJOP) pun setiap tahunnya selalu naik sehingga dengan nilai jual objek pajak (NJOP) yang semakin naik maka pajak yang harus dibayar dalam proses peralihan hak juga tinggi

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa: 1). Proses peralihan hak atas tanah terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 tahun 2018 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora, 2). Pengaruh tentang kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora. 3). Hambatan – hambatan dan upaya yang dilakukan berkaitan dengan adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian yang menekankan pada bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitiannya deskriptif analitis. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, sedangkan metode analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif. Permasalahan penelitian dianalisis dengan **teori keadilan, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.**

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Pemohon dalam pendaftaran peralihan haknya dapat diwakilkan oleh PPAT. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 tahun 2018 salah satu syarat peralihan dan pendaftaran hak atas tanah dan atau bangunan adalah adanya bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). 2) Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) tentu berpengaruh terhadap proses peralihan hak atas tanah, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/ validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. 3) Pemohon merasa keberatan atas pajak yang harus dibayar. Dimana nilai pajak yang harus dibayar sangatlah tinggi, nilai jual objek pajak (NJOP) pun setiap tahunnya selalu naik sehingga dengan nilai jual objek pajak (NJOP) yang semakin naik maka pajak yang harus dibayar nilai taksasi yang ditentukan oleh Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) melebihi nilai jual beli asli yang dilakukan oleh para pihak. Pemerintah Kabupaten Blora harus mengeluarkan aturan yang pakem agar tidak terdapat perbedaan dalam penghitungan BPHTB.

Kata Kunci: Peralihan tanah, BPHTB , NJOP

ABSTRACT

In the process of transferring land rights, namely the process of filing taxes, applicants often object to the taxes that must be paid. Where the value of the tax to be paid is very high, the selling value of the tax object (NJOP) always increases every year so that with the increasing selling value of the tax object (NJOP), the tax to be paid in the process of transferring rights is also high.

The purpose of this research is to see and analyze: 1). The process of transferring land rights to the Blora Regency Regional Regulation Number 15 of 2018 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) at the Office of the Official for Making Land Deeds (PPAT) in Blora Regency, 2). The effect of the increase in the Sales Value of Tax Objects - Land and Building Tax (NJOP - PBB) on the transfer of land rights at the Office of the Land Deed Maker (PPAT) in Blora Regency. 3). Obstacles and efforts made in connection with the increase in the Value of Tax Objects - Land and Building Tax (NJOP - PBB) to the process of transferring land rights at the Office of the Official for Making Land Deeds (PPAT) in Blora Regency.

The approach method in this research is juridical normative, namely research that emphasizes the science of law and tries to examine the rules of law that apply to the subject matter to be discussed. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature studies, while the data analysis method was carried out by qualitative descriptive analysis.

The results of the research resulted in the following conclusions: 1) In the registration of the transfer of their rights, the applicant can be represented by PPAT. Based on the Regional Regulation of Blora Regency Number 15 of 2018, one of the conditions for the transfer and registration of rights to land and / or buildings is proof of payment of fees for the acquisition of land and building rights (BPHTB). 2) The increase in the Sales Value of Tax Objects - Land and Building Tax (NJOP - PBB) certainly affects the process of transferring land rights, because it is not uncommon for the transaction value submitted by taxpayers to be deemed inappropriate by tax officials, so it is not uncommon for tax officials to be in the process. verification / validation, requesting that the transaction value be changed and adjusted according to the tax officer's assessment. 3) The Petitioner has objections to the tax to be paid. Where the tax value to be paid is very high, the selling value of the tax object (NJOP) always increases every year so that with the increasing selling value of the tax object (NJOP), the tax that must be paid is the taxation value determined by the Office of the Income Agency, Financial Management and Regional Assets (BPPKAD) exceed the original sale and purchase value made by the parties. The Blora Regency Government must issue standard regulations so that there are no differences in the calculation of BPHTB.

Keywords: *Land transfer, BPHTB, NJOP*