

## **ANALISIS PENETAPAN HARGA JUAL PERUMAHAN BERDASARKAN TARIF BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PT. BANGUN KARYA SEJAHTERA**

**Yusuf Adi Wijaya, Wibowo Andoko, Dwi Budiadi  
Akuntansi Politeknik Cahaya Surya Kediri**

### **ABSTRACT**

*Selling price is an important factor for the company because it is the basis in determining the expected profit. The purpose of this study is to analyze the determination of the selling price of housing based on the tariff of Customs Acquisition of Land and Building Rights. The subject of this research is at Developer PT. Build Prosperous Work. Sources of data used are primary and secondary data, data obtained directly by conducting interviews related to the problems studied and documentation in the form of housing sales report in 2015, BPHTB rates and data on the sale of housing Puri Pagut Asri, Resident Pearl housing and Residential Cempaka Resident. The analysis technique used is descriptive qualitative that is analyzing and describing the data obtained. From the results of the analysis shows the determination of the selling price in each housing has a different price, Based on the results of the study, the authors concluded that the calculation of the determination of the selling price of housing based on tariffs of Acquisition of Land and Building Rights is in accordance with government regulations.*

**Keywords : Determination of Sale Price of Housing, BPHTB**

### **ABSTRAKSI**

Penetapan harga jual merupakan faktor penting bagi perusahaan karena merupakan dasar dalam penentuan keuntungan yang diharapkan. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis penetapan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Subjek penelitian ini adalah pada Developer PT. Bangun Karya Sejahtera. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, data yang diperoleh secara langsung dengan melakukan wawancara terkait dengan masalah yang diteliti serta dokumentasi yang berupa laporan penjualan perumahan pada tahun 2015, Tarif BPHTB dan data mengenai penjualan perumahan Puri Pagut Asri, perumahan Mutiara Residen dan perumahan Cempaka Residen. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu menganalisa dan mendeskripsikan data-data yang didapatkan. Dari hasil analisa menunjukkan penetapan harga jual di setiap perumahan mempunyai harga yang berbeda, Berdasarkan hasil penelitian tersebut, penulis menyimpulkan bahwa perhitungan penetapan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sudah sesuai dengan peraturan pemerintah.

**Kata kunci : Penetapan Harga Jual Perumahan, BPHTB**

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah dan bangunan sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi untuk kebutuhan tempat tinggal, lahan usaha, juga alat untuk investasi. Dengan berjalanya waktu tanah dan bangunan banyak dicari oleh setiap orang, oleh karena itu banyak orang memanfaatkan tanah dan bangunan dalam bentuk properti seperti dalam bentuk perumahan, dengan berkembangnya zaman banyak developer yang mendirikan perumahan-perumahan baik di kabupaten maupun di kota dan apalagi fasilitas pembayaran kredit perumahan ( KPR ), sehingga bisnis property banyak disegani oleh banyak pihak.

Tinggi rendahnya harga suatu perumahan ditentukan dari besar kecilnya bangunan dan fasilitas yang disediakan apalagi faktor lokasi perumahan yang menentukan, sebelum memasarkan produk rumah kepada customer perusahaan harus menentukan dan menetapkan yang namanya harga jual terlebih dahulu untuk mengetahui harga yang akan dibebankan kepada pembeli, yang diperoleh dari biaya produksi ditambah nonproduksi dan laba yang diinginkan perusahaan. Dalam menetapkan harga jual perumahan developer sering memperhatikan biaya-biaya, terutama biaya pajak yang sering dilibatkan dalam jual beli rumah adalah pajak penghasilan yang dikenakan untuk penjual dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dibebankan kepada pembeli. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan (Agus Setiawan dan Basri Musri, 2006). Bea Perolehan Tanah dan Bangunan dikenakan saat terjadinya pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hadiah, warisan/waris, dan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian di PT. Bangun Karya Sejahtera yang beralamatkan di Jalan Gatot Subroto Nomor 253 Mrican, Kota Kediri dan mempunyai perumahan yang bernama Puri Pagut Asri yang berlokasi di Desa Pagut, Kelurahan Blabak, Kecamatan Pesantren Kota Kediri. PT. Bangun Karya Sejahtera merupakan perusahaan yang sedang berkembang, terbukti di tahun 2015 perusahaan yang mempunyai proyek sampingan pembangunan perumahan di perumahan Mutiara Residen dan Cempaka Residen yang beralamatkan di jalan Raya Betet, Desa Betet, Kelurahan Betet, Kecamatan Pesantren Kota Kediri. PT. Bangun Karya Sejahtera dalam pembangunannya selalu menggunakan bahan-bahan yang berkualitas dan didapatkan dari kota Kediri, dalam menetapkan harga jual perumahan perusahaan selalu melakukan perhitungan-

perhitungan yang terperinci untuk menetapkan harga jual perumahan yang sesuai dengan harga pasarannya, terutama menggunakan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai dasar penentunnya. Berdasarkan uraian di atas maka dari itu peneliti tertarik mengambil judul “ **Analisis Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada PT. Bangun Karya Sejahtera.** “

#### **B. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak meluas maka peneliti membatasi penelitian hanya pada Analisa Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada PT. Bangun Karya Sejahtera, dengan menggunakan data harga jual pada periode tahun 2015.

#### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut : “Bagaiman Analaisis Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.”

#### **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk mengetahui Analisis Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada PT. Bangun Karya Sejahtera

## E. Manfaat Penelitian

### 1. Bagi Akademik

Menambah pengetahuan

dan pengalaman penulis mengenai penerapan teori yang diperoleh selama di bangku perkuliahan dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengalaman dalam melakukan penelitian serta penulis dapat menerapkan ilmu melalui teori yang didapat selama masa kuliah baik secara tertulis maupun literatur ke dalam praktek di lapangan.

### 2. Bagi PT. Bangun Karya Sejahtera

Sebagai bahan masukan dan sumber informasi yang bermanfaat bagi perusahaan tentang analisis penetapan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### 3. Bagi Penulis

Bagi penulis, dengan adanya penelitian ini diharapkan penulis dapat menambah wawasan yang luas tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## BAB II

## TINJAUAN PUSTAKA

### A. Landasan Teori

#### 1. Pajak

Menurut Rochmad Soemitro dalam Mardiasmo mengemukakan bahwa "Pajak adalah iuran kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat cara timbal balik (kontra prestasi), yang langsung

sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek	
Pajak	xxx
Nilai Perolehan Objek	
Pajak Tidak Kena	
Pajak	xxx
Nilai Perolehan Objek	
Pajak Kena Pajak	xxx

dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. Berdasarkan uraian di atas tersebut dapat di simpulkan bahwa pajak adalah iuran wajib yang bersifat terutang kepada negara, yang bersifat memaksa dan berdasarkan undang-undang yang sudah ditentukan tanpa adanya imbal balik secara langsung namun hasilnya dapat dirasakan bersama demi kemakmuran masyarakat.

## **2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Menurut Sunarto (2003:140) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut dengan pajak.

Tarif dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 5% dan cara perhitungannya menurut Mardiasmo (2011:343)  $5\% \times \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak xxx}$

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1 Dasar Pengenaan BPHTB

<b>Tranksaksi Perolehan</b>	<b>Dasar Pengenaan</b>
Jual beli	Harga tranksaksi
Tukar-menukar	Nilai pasar
Hibah	Nilai pasar
Hibah wasiat	Nilai pasar
Pemasukan dalam perseroan	Nilai pasar
Warisan	Nilai pasar
Pemisah hak yang memberi peralihan	Nilai pasar
Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan tanah	Nilai pasar
Pengabungan, peleburan dan pemekaran usaha	Nilai pasar
Hadiah	Nilai pasar
Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga tranksaksi yang tercantum dalam lelang

### 3. Harga Jual

Harga jual merupakan bagian terpenting dalam pemasaran produk, karena harga jual merupakan satu-satunya unsur bauran pemasaran yang memberikan pemasukan atau pendapatan bagi perusahaan, selain itu harga jual merupakan

unsur bauran pemasaran yang bersifat fleksibel yang artinya dapat diubah secara cepat (Effendi M. Guntur, 2010).

Harga jual merupakan salah satu penentu keberhasilan suatu perusahaan menentukan seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh perusahaan dari penjualan produknya baik berupa barang ataupun jasa, berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa harga jual adalah jumlah moneter yang dibebankan oleh produsen kepada konsumen atas barang dan atau jasa yang diperolehnya senilai biaya produksi ditambah dengan keuntungan yang diharapkan.

Berikut adalah rumus dalam menentukan harga jual rumah :

**Tabel 2.2**  
**Rumus Perhitungan Harga Jual**  
**Rumah**

<b>Harga Jual rumah</b>
Harga Jual Bangunan
+
Biaya Indeks + ( Luas Kavling x Harga Dasar Tanah )

### **B. Kerangka Pikir**

Kerangka pikir dari penelitian ini menjelaskan bahwa profit juga digunakan dalam penetapan harga jual perumahan. Harga jual perumahan ditentukan dari penambahan antara harga jual tanah dan bangunan ditambahkan profit, setelah diketahui harga jualnya dapat ditambahkan dengan

tarif BPHTB, kemudian dapat ditetapkan harga jual perumahan berdasarkan tarif BPHTB.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Definisi Operasional Varibel**

###### **1. Harga Jual**

Jumlah moneter yang dibebankan oleh produsen kepada konsumen atas barang dan jasa yang diperolehnya senilai biaya produksi ditambah dengan keuntungan yang diharapkan oleh produsen.

###### **2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Menurut Sunarto (2003:141) perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi ataupun badan.

##### **B. Lokasi Pnelitian**

Lokasi penelitian yaitu di PT. Bangun Karya Sejahtera yng beralamatkan di jalan Gatot Subroto No. 253 Mrican, Kota Kediri.

##### **C. Sumber Data**

Sumber data yang dipakai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

###### **1. Data Primer**

Data yang diambil langsung dari sumber asli, data yang diambil dari perusahaan

yaitu data tentang sejarah umum perusahaan, lokasi perusahaan, visi dan misi, struktur organisasi, kegiatan operasional perusahaan.

## **2. Data Sekunder**

Data yang diambil secara tidak langsung atau melalui media perantara, yaitu buku-buku referensi, literatur, laporan penjualan tahun 2015 beserta perhitungan harga jual beserta tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

## **D. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

### **1. Data Kualitatif**

Data kualitatif berupa lokasi perusahaan, struktur organisasi, sejarah perusahaan, visi dan misi, kegiatan operasional perusahaan.

### **2. Data Kuantitatif**

Data kuantitatif berupa data tentang laporan penjualan perumahan perusahaan tahun 2015, perhitungan harga jual rumah, tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Metode Wawancara**

Metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan staf karyawan yang bernama Anas Rudi di PT. Bangun Karya Sejahtera dari perusahaan yang kompeten terhadap masalah yang diteliti.

### **2. Metode Dokumentasi**

Pengumpulan data yang diperoleh dari perusahaan yang berupa laporan penjualan perumahan tahun 2015, data perhitungan harga jual dan tarif BPHTB.

3. Metode Kepustakaan

Metode pengumpulan data yang diperoleh dari sumber-sumber berupa buku literatur.

## F. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, adapun analisis yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Menentukan besarnya harga perolehan tanah

Harga perolehan tanah didapatkan dari harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan saat pembelian tanah. Cara perhitungannya :

$$\text{Harga Perolehan Tanah} = \text{Harga Beli Tanah} + \text{Biaya Notaris}$$

2. Menentukan harga jual bangunan

Harga jual bangunan sudah termasuk biaya tukang, berikut cara perhitungannya :

$$\text{Harga Jual Bnagunan} = \text{LuasBangunan} \times \text{Harga Jual Bangunan/m}^2$$

Sumber : Supriyadi

3. Menentukan penetapan harga jual perumahan

Jumlah harga bangunan didapatkan dari luas bangunan dikalikan harga kontruksi

Cara menentukannya dengan menghitung harga jual perumahan ditambah dengan tarif BPHTB, yang nantinya akan menghasilkan harga jual perumahan berdasarkan tarif BPHTB.

### 1. Gambaran Perusahaan PT. Bangun Karya Sejahtera

6. Menganalisa hasil perhitungan  
Menganalisa kembali hasil perhitungan untuk mengetahui secara rinci hasil perhitungan dalam menentukan harga jual perumahan berdasarkan tarif BPHTB.

## BAB IV METODE PENELITIAN

### A. Hasil Penelitian

PT. Bangun Karya Sejahtera merupakan perusahaan developer property yang beralamatkan di jalan Gatot Subroto No. 253 Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri. PT. Bangun Karya Sejahtera mulai berdiri tanggal 1 Maret 2010 dan mulai dioperasikan tanggal 31 Mei 2010 yang dipimpin oleh bapak Muhamad Dhany selaku direktur perusahaan.

## **2. Lokasi Perumahan**

PT. Bangun Karya Sejahtera mempunyai perumahan di Desa Pagut, Kelurahan Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri yang bernamakan perumahan Puri Pagut Asri.

**Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bangun Karya Sejahtera Tahun 2015**

## **B. Pembahasan**

### **1. Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif BPHTB**

#### **a. Besarnya Harga Perolehan Tanah**

##### **1) Perum. Puri Pagut Asri**

**Harga Perolehan Tanah :** Harga beli tanah

= Rp. 72.000.000,-Notaris

= Rp. 5.000.000,-

Harga Perolehan Tanah :

= Rp. 77.000.000,-

##### **2) Perum. Mutiara Residen**

**Harga Perolehan Tanah :** Harga beli tanah

= Rp. 80.000.000,-Notaris

= Rp. 5.000.000,-

Harga Perolehan Tanah :

= Rp. 85.000.000,-

##### **3) Perum. Cempaka Residen**

**Harga Perolehan Tanah :** Harga beli tanah

= Rp. 72.000.000,-Notaris

= Rp. 5.000.000,-

Harga Perolehan Tanah :

= Rp. 77.000.000,-

#### **b. Menentukan Harga Jual Bangunan**

Harga jual dihitung dari luas bangunan per meter persegi dikalikan dengan harga per meter. berikut perhitungannya :

##### **1) Perum. Puri Pagut Asri**

**Harga Jual Bangunan :**

$$= 36\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.500.000,-$$
$$= \text{Rp. } 54.000.000,-$$

2) Perum. Mutiara Residen

**Harga Jual Bangunan :**

$$= 72\text{m}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000,-$$
$$= \text{Rp. } 144.000.000,-$$

3) Perum. Mutiara Residen

**Harga Jual Bangunan :**

$$= 45\text{m}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000,-$$
$$= \text{Rp. } 90.000.000,-$$

c. Menentukan Harga Jual Perumahan

Menentukan harga

jual perumahan dengan menghitung harga bangunan ditambah dengan biaya lain-lain ditambah dengan harga tanah dan penambahan profit oleh perusahaan. sebagai berikut perhitungannya :

1) Perum. Puri Pagut Asri Harga jual rumah : Harga jual bangunan

$$= \text{Rp. } 54.000.000,- \text{Biaya lain-lain}$$

$$= \text{Rp. } 7.000.000,- \text{Harga tanah}$$

$$(72\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000,-)$$

$$= \text{Rp. } 72.000.000,-$$

**Total :**

$$= \text{Rp. } 133.000.000,- \text{Profit}$$

$$(16\% \times \text{Rp. } 133.000.000,-)$$

$$= \text{Rp. } 21.280.000,-$$

**Harga jual rumah :**

$$= \text{Rp. } 154.280.000,-$$

2) Perum. Mutiara Residen Harga jual rumah : Harga jual bangunan

$$= \text{Rp. } 144.000.000,- \text{Biaya lain-lain}$$

$$= \text{Rp. } 7.000.000,- \text{Harga tanah}$$

$$(80\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000,-)$$

$$= \text{Rp. } 80.000.000,-$$

**Total :**  
= **Rp. 231.000.000,-**Profit  
(18% x Rp. 231.000.000,-)  
= Rp. 41.580.000,

**Harga jual rumah :**  
= **Rp 272.580.000,-**

3) Perum. Cempaka Residen Harga jual rumah :

Harga jual bangunan  
= Rp. 90.000.000,-Biaya lain-lain  
= Rp. 7.000.000,-Harga tanah  
(72m<sup>2</sup> x Rp. 1.000.000,-)  
= Rp. 72.000.000,-

**Total :**  
= **Rp. 169.000.000,-**Profit  
(17% x Rp. 169.000.000,-)  
= Rp. 28.730.000,

**Harga jual rumah :**  
= **Rp 197.730.000,-**

d. Perhitungan besarnya tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan  
Sebelum menghitung harga jual rumah berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, terlebih dahulu harus menghitung tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Berikut perhitungannya :

1) Perum. Puri Pagut Asri Perhitungan BPHTB :

NPOP  
= Rp. 154.280.000,-

NPOPTKP  
= Rp. 60.000.000,-

NPOPKP  
= Rp. 94.280.000,-

**BPHTB yang terutang : Rp. 94.280.000,- x 5%**  
= **Rp. 4.714.000,-**

- 2) Perum. Mutiara Residen Perhitungan BPHTB :  
NPOP  
= Rp. 272.580.000,  
NPOPTKP  
= Rp. 60.000.000,-  
NPOPKP  
= Rp. 212.580.000,-  
**BPHTB yang terutang : Rp. 212.580.000,- x 5%**  
**= Rp. 10.629.000,-**
- 3) Perum. Cempaka Residen Perhitungan BPHTB :  
NPOP  
= Rp. 197.730.000,-  
NPOPTKP  
= Rp. 60.000.000,-  
NPOPKP  
= Rp. 137.730.000,-  
**BPHTB yang terutang : Rp. 137.730.000,- x 5%**  
**= Rp. 6.886.500,-**
- Ket :  
NPOPTKP sebesar Rp.  
60.000.000,- sesuai  
ketetapan pemerintah di  
masing-masing daerah.

**Tabel 4.1**  
**Tarif BPHTB**

<b>Nama Perumahan</b>	<b>Tarif BPHTB</b>
Puri Pagut Asri	Rp. 4.714.000,-
Mutiara Residen	Rp. 10.629.000,-
Cempaka Residen	Rp. 6.886.500,-

e. Penetapan Harga Jual Perumahan Berdasarkan Tarif BPHTB

Penetapan harga jual rumah berdasarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan perhitungannya sama dengan saat menentukan harga jual rumah, hanya saja ditambahkan biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan tarif yang sudah dihitung atau ditentukan. Perhitungannya sebagai berikut :

1) Perum. Puri Pagut Asri

Harga jual rumah :

Harga jual bangunan  
= Rp. 54.000.000,-

Biaya lain-lain  
= Rp. 7.000.000,-

Harga tanah  
(72m<sup>2</sup> x Rp. 1.000.000,-)  
= Rp. 72.000.000,-

Total :  
= Rp. 133.000.000,-

Profit  
(16% x Rp. 133.000.000,-)  
= Rp. 21.280.000,-

**Harga jual rumah :  
= Rp 154.280.000,-**

Pengenaan tarif BPHTB  
= Rp. 4.714.000,-

**Total  
= Rp. 158.994.000,-**

**Harga jual perumahan  
berdasarkan tarif  
BPHTB :**

**= Rp. 158.994.000,-**

2) Perum. Mutiara Residen

Harga jual rumah :

Harga jual bangunan  
= Rp. 144.000.000,-

Biaya lain-lain  
= Rp. 7.000.000,-

Harga tanah  
(80m<sup>2</sup> x Rp. 1.000.000,-)  
= Rp. 80.000.000,-

Total :  
= Rp. 231.000.000,-

Profit  
(18% x Rp. 231.000.000,-)  
= Rp. 41.580.000,-

**Harga jual rumah :  
= Rp 272.580.000,-**

Pengenaan tarif BPHTB  
= Rp. 10.629.000,-

**Total  
= Rp. 283.209.000,-**

**Harga jual perumahan  
berdasarkan tarif  
BPHTB :**

**= Rp. 283.209.000,-**

3) Perum. Cempaka Residen

Harga jual rumah :

Harga jual bangunan  
= Rp. 90.000.000,-

Biaya lain-lain  
= Rp. 7.000.000,-

Harga tanah  
(72m<sup>2</sup> x Rp. 1.000.000,-)  
= Rp. 72.000.000,-

Total :  
= Rp. 169.000.000,-

Profit  
(17% x Rp. 169.000.000,-)  
= Rp. 28.730.000,-

**Harga jual rumah :  
= Rp 197.730.000,-**

Pengenaan tarif BPHTB  
= Rp. 6.886.500,-

**Total  
= Rp. 204.616.500,-**

**Harga jual perumahan  
berdasarkan tarif  
BPHTB :**

**= Rp. 204.616.500,-**

Setelah dilakukan perhitungan secara terprinci, maka akan diketahui penetapan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

f. Menganalisa Hasil

Dari perhitungan-perhitungan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa PT. Bangun Karya Sejahtera dalam menentukan harga jual perumahan menggunakan cara perhitungan yang sama, hanya yang membedakan adalah

pengenaan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut dan dari hasil diatas dapat dibuat tabel sebagai berikut :

**Tabel 4.2**  
**Rincian Harga Jual Rumah**  
**PT. Bangun Karya Sejahtera**  
**Tahun 2015**

<b>Nama Perumahan</b>	Perum. Puri Pagut Asri. Desa Pagut, Blabak,Kediri
<b>Harga Jual Perumahan</b>	Rp. 154.280.000,-
<b>Tarif BPHTB</b>	Rp. 4.714.000,-
<b>Harga Jual Rumah Berdasarkan BPHTB</b>	Rp. 158.994.000,-

**Tabel 4.3**  
**Rincian Harga Jual Rumah**  
**PT. Bangun Karya Sejahtera**  
**Tahun 2015**

<b>Nama Perumahan</b>	Perum. Mutiara Residen. Betet, Kediri
<b>Harga Jual Perumahan</b>	Rp. 272.580.000,-
<b>Tarif BPHTB</b>	Rp. 10.629.000,-
<b>Harga Jual Rumah Berdasarkan BPHTB</b>	Rp. 283.209.000,-

**Tabel 4.2**  
**Rincian Harga Jual Rumah**  
**PT. Bangun Karya Sejahtera**  
**Tahun 2015**

<b>Nama Perumahan</b>	Perum. Cempaka Residen, Betet, Kediri
<b>Harga Jual Perumahan</b>	Rp. 197.730.000,-
<b>Tarif BPHTB</b>	Rp. 6.886.500,-
<b>Harga Jual Rumah Berdasarkan BPHTB</b>	Rp. 204.616.500,-

Dari tabel-tabel diatas dapat dilihat bahwa harga jual tiap-tiap perumahan berbeda mulai dari perumahan puri pagut asri, mutiara residen dan cempaka residen. Harga jual perumahan sangatlah menentukan untuk mencari seberapa besar tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang akan dikenakan kepada pembeli, untuk itu Bea Perolehn Hak Atas Tanah dan Bangunan Sangatlah menentukan harga jual perumahan. Harga jual rumah yang berbeda juga dikarenakan faktor lokasi yang berbeda dan luas tanah ataupun bangunan yang juga berbeda.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil-hasil penelitian dan pembahasan yang

terurai secara keseluruhan, maka peneliti dapat menarik kesimpulan :

Penetapan dan perhitungan dalam menentukan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sudah sesuai dengan peraturan pemerintahan dan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat ditentukannya penetapan harga jual perumahan yang sesuai dengan harga pasaran.

## B. SARAN

Pada akhir penelitian, peneliti mengajukan beberapa saran yang sesuai dengan pembahasan yang telah dilakukan, sebagai berikut :

1. Perusahaan sebaiknya harus melakukan perhitungan yang terperinci untuk menetapkan harga jual rumah yang sesuai dengan harga pasarnya. selain biaya pajak perusahaan juga harus memperhatikan biaya-biaya saat melakukan pembangunan rumah pada perumahan.
2. Jikalau perusahaan langsung menetapkan harga jual perumahan berdasarkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan itu akan lebih memudahkan pembeli untuk mengetahui besarnya pengenaan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ashari, Tunggul. 2008. *Pengantar Hukum Pajak*. Malang : Bayumedia Publising.
- Guntur, Effendi M. 2010. *Transformasi Manajemen Pemasaran*. Jakarta : CV. Agung Seto.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. 2009. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2006. *Perpajakan (Edisi Revisi 2006)*. Yogyakarta : Andi
- \_\_\_\_\_. 2011. *Perpajakan (Edisi Revisi 2011)*. Yogyakarta : Andi.
- Santoso, Budi. 2008. *Profit Berlimpah Dengan Investasi Tanah dan Rumah*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Setiawan, Agus, Musri, Basri. 2006. *Perpajakan Umum*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Sugiyono. 2010. *Statiska Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- Sunarto. 2003. *Perpajakn 2*. Yogyakarta : Amus.
- Supriyadi. 2011. *Sukses Membeli Rumah Tanpa Modal*. Bekasi : Laskar Aksara.
- <https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya>. Dikunjungi 3 April 2017
- <http://www.akuntansipendidik.com/2013/02/prosedur-akuntansi-aktiva-tetap-tanah.html?m=1>. Dikunjungi 14 April 2017