

**KEWENANGAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN
DAERAH (BPKPD) KOTA PARIAMAN DALAM PENETAPAN HARGA JUAL
TANAH SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PARIAMAN**

TESIS

*Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
pada Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Diajukan oleh:

**TEGUH DARMAWI PUTRA, S.H
NIM. 1820123038**

Pembimbing:

**1.Dr. YUSLIM S.H., M.H
2.Dr. DELFIYANTI, S.H., M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2022

KEWENANGAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH (BPKPD) KOTA PARIAMAN DALAM PENETAPAN HARGA JUAL TANAH SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PARIAMAN

(Teguh Darmawi Putra, NIM. 1820123038, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Andalas, vii + 90 Halaman, 2022)

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikm kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Kota Pariaman dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2002 merupakan salah satu kota yang ada di provinsi Sumatra Barat sama seperti kota dan kabupaten lainnya dimana Pendapatan Asli Daerah (PAD) salah satunya di terima dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). dasar penetapan BPHTB pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman sebagai penentu kewenangan lembaga pemerintah tersebut dalam menetapkan harga jual tanah. Metode Penelitian yangdigunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Sosiologis*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif. Hasil Penelitian ini adalah (1). Proses penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta pelaksanaan kewenangan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman adalah Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) atas jual beli pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman adalah berdasarkan harga pasar, yang bertentangan dengan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, dan Peraturan Daerah Kota Pariaman nomor 2 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Pariaman, dimana dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas jual beli adalah harga transaksi. (2) Kendala yang timbul dalam penetapan harga jual tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman yaitu perihal kejujuran para pihak (wajib pajak); tidak selarasnya harga pasar dengan harga Transaksi para pihak; kurangnya pemahaman masyarakat. Upaya yang dilakukan yaitu meminta pihak BPKPD menerima dan menyetujui harga yang dituangkan dalam blangko form BPHTB oleh wajib pajak yang telah disepakati kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, karna para pihak melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dimana hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*).

Kata Kunci: Kewenangan, Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah, Penetapan Harga Jual Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Kota Pariaman.

**THE AUTHORITY OF FINANCIAL AND REGIONAL REVENUE
MANAGEMENT AGENCY (BPKPD) IN ORDER TO SETTING THE
LAND SELLING PRICE AS THE BASIS OF ESTABLISHING DUTY
FOR THE ACQUISITION OF LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB)
IN PARIAMANCITY**

(Teguh Darmawi Putra, NIM. 1820123038, Master of Notary, Post-Graduate
Program, Faculty of Law Andalas University, vii + 90 Pages, 2022)

ABSTRACT

The transfer of rights to land and buildings is closely related to legal certainty and is marked by evidence of the transfer of rights. In order to provide legal strength and certainty for the ownership of land and buildings, any transfer of rights to land and or buildings must be carried out in accordance with the law that governs them. Pariaman City was formed based on Law No. 12 of 2002. It is one of the cities in the province of West Sumatra, like other cities and regencies where local original income (PAD) is received from the Customs for Land and Building Rights Acquisition (BPHTB). The basis for determining the BPHTB at the Regional Revenue and Finance Management Agency (BPKPD) office in Pariaman city as a determinant of the authority of the government agency in determining the selling price of land. The research method used in this research is Sociological Juridical, which is an approach taken to analyze the extent to which a legal regulation is effective. The results of this study are (1). The process of determining the Transfer of Land and Building Rights Transfer Fee (BPHTB) and the Implementation of Authority by the Regional Finance and Revenue Management Agency (BPKPD Kota Pariaman) is the determination of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) on the sale and purchase of the Regional Finance and Revenue Management Agency (BPHTB). BPKPD Kota Pariaman is based on the Market Price, which is contrary to Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, and Regional Regulation of Kota Pariaman Number 2 of 2011 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights in Kota Pariaman, where the basis for imposition of duties is Acquisition of Land and Building Rights upon the sale and purchase is the Transaction Price (2) Constraints that arise in the Determination of the Land Selling Price as the Basis for Determining the Receipt of Transfer of Land and Building Rights (BPHTB) In Kota Pariaman, namely the honesty of the parties (Taxpayers) ; The market price is not in harmony with the transaction price of the parties; lack of public understanding . Efforts are being made to ask the BPKPD to accept and approve the price as stated in the BPHTB blank form by the Taxpayer which has been agreed upon by both parties in the sale and purchase of land and/or buildings, because the parties carry out a sale and purchase transaction of land and/or buildings based on the principle of freedom of contract, where contract law in Indonesia adheres to the principle of freedom in terms of making agreements (*beginsel der contracts vrijheid*).

Keywords: Authority, Regional Finance and Revenue Management Agency, Land Selling Price Determination, Land and Building Rights Acquisition Fee, Pariaman City