

TESIS

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN ATAS JUAL BELI
DI KOTA PARIAMAN**



Diajukan oleh :

RASGI SUYASMAN

Bp. 1720123089

PEMBIMBING:

1. DR. YUSLIM, S.H., M.H

2. DR. BEATRIX BENNI, S.H., M.Pd., M.Kn

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
ATAS JUAL BELI DI KOTA PARIAMAN

(Rasgi Suyasman, 1720123089, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas,
Magister Kenotariatan, v + 95 Halaman, tahun 2021)

ABSTRAK

Salah satu pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT berperan dan membantu dalam proses Administrasi, hal tersebut tertuang dalam Form Blanko BPHTB adanya kolom yang mengharuskan PPAT untuk menandatangani dan membubuhkan Stempel Dalam Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan mengatur bahwa dasar pengenaan BPHTB jual beli adalah berdasarkan nilai transaksi, namun kenyataannya dilapangan pihak BPKPD memiliki penetapan nilai sendiri yang seringkali tidak sesuai dengan harga transaksi para pihak. Rumusan masalah berupa 1. Bagaimana Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) di Kota Pariaman; 2. Bagaimana Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas Jual Beli di Kota Pariaman; 3. Apa Kendala yang timbul dalam Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Jual Beli pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD) di Kota Pariaman. Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, ialah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif. Dari pembahasan yang telah dilakukan dapat disimpulkan: 1. Penetapan BPHTB Jual beli oleh BPKPD Kota Pariaman dilakukan berdasarkan nilai pasar seharusnya berdasarkan harga transaksi sesuai dengan perda BPHTB Kota Pariaman, dan juga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak; 2. Bahwa PPAT dalam hal ini tidak berwenang dan tidak mempunyai tanggungjawab melakukan penetapan BPHTB atau pemungutan pajak, Namun PPAT berperan dan membantu dalam proses Administrasi, karena dalam Blanko BPHTB adanya stempel dan tanda tangan PPAT yang menjadi salah satu syarat pengajuan BPHTB kepada kantor BPKPD Kota Pariaman, tanpa adanya stempel dan tanda tangan, maka form atau blanko BPHTB tidak sah; 3. Ada beberapa kendala yang ditemui, diantaranya, Kurangnya Kejujuran para pihak/ atau wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya, kurangnya pemahaman masyarakat atau wajib pajak akan pentingnya pajak dan apa itu BPHTB maupun bagaimana cara perhitungan dari BPHTB tersebut, Penilaian Secara Sepihak dari BPKPD yang mana dalam menyimpulkan nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah berdasarkan nilai pasar merupakan nilai harga jual yang berlaku disuatu wilayah tertentu, bukan berdasarkan pada Harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak. Penilaian secara sepihak yang dilakukan oleh BPKPD ini telah menyalahi aturan yang ditetapkan, bertindak diluar dari kewenangan yang telah diberikan oleh Undang-Undang, dengan kewenangan yang berlebihan tersebut maka Kepastian Hukum terhadap nilai pajak yang sesungguhnya tidak akan diperoleh, yang berujung kepada tidak tercapainya keadilan bagi wajib pajak, dan wajib pajak dirugikan.

Kata Kunci : Peranan, PPAT, BPHTB, Jual Beli

THE ROLE OF LAND DEED OFFICERS IN COLLECTION DUTY FOR ACQUIRING RIGHTS TO LAND AND BUILDING ON BUYING AND SELLING IN PARIAMAN CITY

(Rasgi Suyasman, 1720123089, Thesis, Masters In Notary, Faculty Of Law, Andalas University, v + 95 Pages, year of 2021)

ABSTRACT

The Land Certificate Making Officer (PPAT) is one of the parties who play an important role in collecting BPHTB. PPAT plays a role and assists in the administrative process, as stated in the BPHTB Blank Form, where there is a column that requires PPAT to sign and affix a stamp. In The Pariaman City Regional Regulation Number 2 of 2011 concerning Customs on Acquisition of Rights on Land and Buildings stipulates that the basis for imposition of BPHTB on buying and selling is the problem formulation in the form of 1. How is the Fee for Land and Building Rights Acquisition (BPHTB) determined on sales and purchases at the Pariaman City Regional Finance and Revenue Management Agency (BPKPD) office; 2. What is the role of the Land Deed Making Official in collecting Duties on the Acquisition of Land and Building Rights for Sale and Purchase in Kota Pariaman; 3. What are the obstacles that arise in the stipulation of Customs for the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) for Sale and Purchase at the Regional Revenue and Finance Management Agency (BPKPD) office in Pariaman City;. The approach method used is the Juridical Empirical approach, which is used to assess the effectiveness of a legal regulation. Based on the discussion, it is possible to conclude: 1. BPHTB determination The sale and purchase by BPKPD of Pariaman City is based on market value, which should be based on the transaction price in accordance with the Regional Regulation on BPHTB Pariaman City, and it also does not meet the requirements for the validity of the agreement and the principle of contract freedom: 2. While PPAT is not authorized and has no responsibility in this case to determine BPHTB or collect taxes, PPAT does play a role and assists in the administrative process because the BPHTB Form includes a PPAT stamp and signature, which is one of the requirements for submitting BPHTB to the BPKPD office of Pariaman City. The form of BPHTB is invalid without a stamp and signature: 3. Several obstacles have been encountered, including a lack of honesty on the part of the parties/or taxpayers in including the actual transaction value, a lack of public or taxpayer understanding of the importance of taxes and what BPHTB is and how to calculate the BPHTB, and a unilateral assessment of the BPKPD, which in concluding the value of buying and selling transactions carried out by the parties is based on market value, which is the value of the prevailing selling price in a certain area. This unilateral assessment by the BPKPD violated the established rules, acted outside the authority granted by the law, and with such excessive authority, legal certainty regarding the actual tax value will not be obtained, resulting in the inability to achieve justice for taxpayers, and taxpayers suffer as a result.

Keywords: Role, PPAT, BPHTB, Buying and selling