

TESIS

**PENERAPAN PRINSIP *SELF ASESMENT SYSTEM* PADA BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH  
DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN AGAM**

Diajukan Guna Memenuhi Sebagai Persyaratan  
Untuk Mencapai Gelar Magister Kenotariatan



Dosen Pembimbing :

Prof. Dr. Busyra Azheri, S.H., M.Hum.

Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H.

Oleh

**RAHAYU HARINA**

**1920123057**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2023**

# **PENERAPAN PRINSIP *SELF ASESSMENT SYSTEM* PADA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN AGAM**

(Rahayu Harina, NIM 1920123057, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 118 Halaman, Tahun 2022)

## **ABSTRAK**

Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa dalam pemungutan BPHTB dihitung dan dibayarkan oleh wajib pajak sendiri, dalam artian bahwa BPHTB menganut sistem pemungutan *Self Assesments System*. Pengenaan dasar BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menyatakan bahwa, dasar pengenaan BPHTB untuk Transaksi Jual Beli tanah dan atau bangunan adalah Nilai Transaksi, yang mana harga transaksi disini menurut penjelasan dari Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai harga yang terjadi dan disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Akan tetapi dalam realita hukumnya Bakeuda Kabupaten Agam lebih dominan menggunakan harga pasar. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa sekaligus menjawab pertanyaan dari rumusan masalah yaitu : (1) bagaimana Penerapan Prinsip *Self Assesment System* pada BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Agam? (2) Apa yang menjadi dasar pertimbangan penetapan harga jual beli tanah dan atau bangunan pada BPHTB oleh Bakeuda Kabupaten Agam? (3) Bagaimana Kepastian hukum terkait penetapan harga jual beli yang ditetapkan oleh Bakeuda Kabupaten Agam?. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa (1) penerapan prinsip *self assessment system* tidak murni berjalan sesuai dengan amanat Undang Undang. (2) Pertimbangan yang penetapan nilai harga jual beli oleh Bakeuda adalah hasil verifikasi terdahulu, pendapat wali nagari, pendapat toko masyarakat, dan harga di *Marketplace* disosial media. (3) kepastian hukum terkait penetapan harga jual beli ini belum kuat dan belum pasti.

**Kata kunci : Self Assesment System, Pajak BPHTB, Transaksi Jual Beli**

**APPLICATION OF THE PRINCIPLES OF THE SELF ASSESSMENT  
SYSTEM TO LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION FEES  
(BPHTB) IN LAND AND BUILDING SALE TRANSACTIONS IN THE AGAM  
DISTRICT**

(Rahayu Harina, NIM 1920123057, Program Magister Kenotariatan, Fakultas  
Hukum, Universitas Andalas, 118 Halaman, Tahun 2022)

**ABSTRACT**

According to Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments, it is stated that the BPHTB collection is calculated and paid by the taxpayer himself, in the sense that the BPHTB adheres to a self-assessment system collection system. The essential imposition of BPHTB based on the Regional Regulation of Agam Agency Number 7 of 2011 concerning Regional Tax states that the basis for the imposition of BPHTB for a sale and purchase transaction of land or buildings is the transaction value, which is the transaction value here according to the elucidation of Law Number 20 of 2000 concerning Acquisition Fees. The values that occur and are agreed upon by the parties involved are land and building rights. However, in reality, Bakeuda in Agam Regency is more dominant in using market prices. This study aims to analyze and answer questions from the formulation of the problem, namely: (1) How is the application of the principles of the self-assessment system at BPHTB in buying and selling transactions of land and/or buildings in Agam Regency? (2) What is the basis for determining the sale and purchase price of land and/or buildings at BPHTB by Bakeuda of Agam Regency? (3) What is the legal certainty regarding the determination of the sale and purchase price set by Bakeuda of Agam Regency? The approach method in this study is empirical-juridical, and the specifications used in this study are analytical-descriptive. Based on the research results, it can be concluded that (1) the application of the principle of a self-assessment system is not purely following the mandate of the law. (2) The considerations that determine the value of the buying and selling price by Bakeuda are the results of previous verification, the opinion of the nagari guardian, the opinion of the community shop, and the price on the marketplace on social media. (3) The legal certainty regarding the determination of the sale and purchase price is not yet strong and certain.

**Keywords:** Self-Assessment System, BPHTB Tax, Sale and Purchase Transactions