

**PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DI KOTA PADANG**

TESIS



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2016

**PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA
PADANG**

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Setiap Pemerintah Daerah diharuskan menetapkan Peraturan Daerah dalam pemungutan BPHTB. Pemungutan BPHTB di Kota Padang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Namun dalam pelaksanaannya belum sepenuhnya dilakukan dengan *Self Assessment System* berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemeriksaan BPHTB di Kota Padang, untuk mengetahui akibat hukum terhadap hasil pemeriksaan BPHTB di Kota Padang dan untuk mengetahui hambatan dan rintangan kegiatan pemeriksaan dalam menentukan BPHTB terutang di Kota Padang. Bangunan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Padang. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, jenis penelitian yang digunakan adalah Metode Pendekatan Yuridis Empiris, sementara untuk mendukung penelitian dilakukan wawancara dengan menggunakan metode semi terstruktur masalah penelitian kepada staf Dinas Pendapatan Daerah, staf Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Wajib Pajak. Bahan utama dari penelitian ini adalah Data Primer yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan melakukan wawancara di Dinas Pendapatan Daerah Kota Padang, Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Data Sekunder dari bahan hukum primer, sekunder dan terdiri dengan menggunakan analisa data kualitatif serta disajikan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemeriksaan BPHTB di Kota Padang tidak sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 13 Tahun 2011, karena tidak dilaksanakannya *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB. Tidak ada akibat hukum terhadap hasil pemeriksaan BPHTB yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Padang. Hambatan dari kegiatan pemeriksaan untuk menentukan BPHTB terutang di Kota Padang, sumber daya manusia, nilai transaksi dan harga pasar yang tidak sesuai, kurang sosialisasi, efisiensi waktu. Berdasarkan hasil penelitian tersebut saran yang dapat diberikan antara lain Pelaksanaan kewajiban pemeriksaan BPHTB agar dipermudah sesuai dengan Peraturan Walikota Padang Nomor 13 Tahun 2011, hargapasar agar ditetapkan dan gantung surat ketetapan, dan segalapihak yang terkait dapat bekerjasama demi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Padang.

Kata Kunci : BPHTB, verifikasi, dan jual beli.

EXAMINATION BEA ACQUISITION OF LAND AND BUILDING IN TRANSITION OF LAND THROUGHBUY AND SELL IN PADANG

ABSTRACT

Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) is a tax acquisition of land and buildings set into the local tax based on Law Number 28 of 2009 about Local Taxes and Levies. Every Regional Government must to establish a Local Regulation in voting BPHTB. Harvest BPHTB in Padang city based on Regional Regulation No. 1 Year 2011 about Tax on Acquisition of Land and Buildings and Mayor Regulation No. 13 Year 2011 on Voting Systems and Procedures Tax on Acquisition of Land and Buildings. However, in practice has not completely done with Self Assessment System based on the Law applies. The purpose of this study conducted to know how implementation of the inspection BPHTB in Padang city, to know the legal consequences of the examination results BPHTB in Padang city and to know the resistance of the examination in determining BPHTB payable in Padang City Buildings which is not in accordance with the actual situation in the city of Padang. This research is descriptive fanalisis, the type of study is a method of Juridical Empirical Approach, while supporting research interviews were conducted using a semi-structured research problem to the staff of the Department of Revenue, the staff of the National Land Agency of Padang, Notary / Land Deed Official (PPAT), and the taxpayer. The main ingredient of this study are primary data obtained directly from the first source, that is by doing interviews in Padang Local Revenue Service, the National Land Agency of Padang, Notary / Land Deed Official (PPAT). Secondary data from the primary legal materials, secondary and spread using qualitative data analysis and presented in descriptive form. The results of this study indicate that implementation of the inspection BPHTB Padang City Mayor was not in accordance with Regulation No. 13 of 2011, because non-realization of the Self Assessment System in voting BPHTB. There are no legal consequences to BPHTB examination results that do not fit the actual situation in the city of Padang. Obstacle from the examination to determine BPHTB payable in Padang, human resources, the transaction value and market prices that do not fit, lack of socialization, time efficiency. Based on these results the advice can be given, among others Implementation BPHTB so easy inspection obligations according to Padang Mayor Regulation No. 13 of 2011, market prices that are set by decree, and all relevant parties to work together in order to improve the original income of Padang.

Keywords: BPHTB, verification, and buying and selling.