

**PENERAPAN PEMUNGGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHADAP PERALIHAN HAK MELALUI JUAL
BELI DI KABUPATEN SOLOK SELATAN DAN KOTA PARIAMAN**

TESIS

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (S2) di Fakultas Hukum
Universitas Andalas*



Disusun Oleh:

REZI YOSRIALDE PUTRA

BP: 2020123045

Dosen Pembimbing :

- 1. DR. YUSLIM, S.H., M.H.**
- 2. DR. KHAIRANI, S.H., M.H.**

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2023

**PENERAPAN PEMUNGGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHADAP PERALIHAN HAK MELALUI JUAL
BELI DI KABUPATEN SOLOK SELATAN DAN KOTA PARIAMAN**
(REZI YOSRIALDE PUTRA, 2020123045, Fakultas Hukum Unand, 2020, 98

Halaman)

Pembimbing : Dr Yuslim, SH., MH dan Dr. Khairani, SH., MH

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Prosedur pemunggutan BPHTB di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman, diatur berdasarkan Perbup dan Perwako Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 ayat (1) wajib pajak menghitung dan mengisi sendiri Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB). Wajib pajak diminta untuk menghitung dan mengisi sendiri SSPD BPHTBnya. Ini selaras dengan sistem pemunggutan pajak *Self Assesment System*. Namun masih banyak wajib pajak tidak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB secara sendiri, tetapi lebih cenderung menyerahkan kepada PPAT, sehingga amanat Perbup dan Perwako dan sistem pemunggutan pajak *Self Assesment System* tidak telaksana. Walaupun diserahkan ke PPAT, wajib pajak masih ada yang melakukan kecurangan pajak, dengan cara memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga transaksi yang dituangkan pada formulir BPHTB yang dimohonkan oleh wajib pajak. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Penerapan Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman 2) Bagaimana Penentuan Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman. Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Yuridis Empiris, data yang digunakan data primer dan data sekunder serta teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan penelitian ini. Penerapan Pemunggutan BPHTB di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman tidak sepenuhnya menjalankan amanat peraturan perundang-undangan yaitu Perbup dan Perwako, dimana didalam aturan telah menyatakan pengurusan BPHTB mulai dari pengisian SSPD BPHTB, perhitungan sampai penyetoran BPHTB terutang dilakukan oleh wajib pajak sendiri tetapi itu tidak terlaksana, ini terjadi karena masih kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap pengurusan BPHTB sehingga wajib pajak mencari alternatif lain dengan menyerahkan pengurusan BPHTB tersebut kepada PPAT, serta masih ada wajib pajak yang melakukan kecurangan pajak, dengan memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga yang dituangkan pada formulir SSPB BPHTB yang dimohonkan, dengan menggunakan 2 kwitansi transaksi jual beli, satu yang benar dan satu lagi yang telah dikurangi, supaya dapat mengelabui SKPD terkait dan PPAT. Penentuan nilai tanah, untuk dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah transaksi jual beli. Namun prakteknya harga transaksi jual beli yang telah disepakati oleh para pihak tidak langsung dikabulkan oleh SKPD terkait. Namun memiliki pertimbangan-

pertimbangan yang lain, seperti di Solok Selatan berpatokan pada hasil validasi, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga transaksi, sedangkan di Pariaman dilakukan dengan pertimbangan: 1) nilai transaksi jual beli 2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 3) Harga pasar 4) Wilayah atau lokasi tanah 5) Nilai ekonomis tanah 6) Jenis tanah 7) Turun ke lapangan.

Kata Kunci: Penerapan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Jual Beli.



**APPLICATION OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION
DUTY LEVY ON TRANSFER OF RIGHTS THROUGH SALE AND
PURCHASE IN SOUTH SOLOK REGENCY AND PARIAMAN CITY**
(REZI YOSRIALDE PUTRA, 2020123045, Faculty of Law Unand, 2020, 98

pages)

Supervisors : Dr. Yuslim, SH., MH and Dr. Khairani, SH., MH

ABSTRACT

Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies explains that Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) is a tax on the acquisition of land and/or building rights. BPHTB levy procedures in South Solok Regency and Pariaman City, regulated based on Perbup and Perwako Number 13 of 2011 concerning the System and Procedure for Collecting Land and Building Rights Acquisition Duties, in Article 5 paragraph (1) taxpayers calculate and fill in their own BPHTB Regional Tax Deposit Letter (SSPD BPHTB). Taxpayers are required to calculate and fill in their own BPHTB SSPD. This is in line with the *Self Assessment System*. However, there are still many taxpayers who do not calculate and fill in the BPHTB SSPD themselves, but are more likely to submit it to PPAT, so that the mandate of Perbup and Perwako and the *Self Assessment System* tax collection system is not implemented. Even though it is submitted to PPAT, there are still taxpayers who commit tax fraud, by reducing the price of buying and selling transactions that actually occur with the transaction price stated in the BPHTB form requested by the taxpayer. The formulation of the problem in this study is: 1) How is the application of the levy of Land and Building Rights Acquisition Duty on the Transfer of Rights through Sale and Purchase in South Solok Regency and Pariaman City 2) How is the determination of land value as the basis for payment of Land and Building Rights Acquisition Duty on the Transfer of Rights through Sale and Purchase in South Solok Regency and Pariaman City. This research uses Empirical Juridical Research Methods, data used primary data and secondary data as well as data collection techniques in the form of interviews with parties related to this study. The implementation of BPHTB Levies in South Solok Regency and Pariaman City does not fully carry out the mandate of laws and regulations, namely Perbup and Perwako, where the regulations have stated that BPHTB management starting from filling in the BPHTB SSPD, calculations to depositing BPHTB owed is done by the taxpayer himself but it is not carried out, this happens because there is still a lack of taxpayer understanding of BPHTB management so that taxpayers look for other alternatives by submit the management of BPHTB to PPAT, and there are still taxpayers who commit tax fraud, by reducing the price of the actual sale and purchase transaction with the price stated on the requested BPHTB SSPB form, using 2 sales and purchase transaction receipts, one correct and one that has been reduced, in order to deceive the relevant SKPD and PPAT. Determination of land value, for the basis of BPHTB tax imposition is the Tax Object Acquisition Value (NPOP) and the Tax Object Acquisition Value (NPOP) is a sale and purchase transaction. However, in practice, the price of the sale and purchase transaction that has been agreed upon by the parties is not immediately granted by the relevant SKPD. However, it has other considerations, such as in South Solok based on the validation results, namely the Selling Value of Tax Objects (NJOP) and transaction prices, while in Pariaman it is carried out with considerations: 1) the value of buying

and selling transactions 2) the Selling Value of Tax Objects (NJOP) 3) Market prices 4) The area or location of land 5) The economic value of the land 6) The type of soil 7) Going to the field.

Keywords: applicability, land and building rights acquisition duties, buying and selling.

