

TESIS

**IMPLEMENTASI DARI SURAT EDARAN KEPALA BPN NOMOR 5/SE/IV/2013
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN SIJUNJUNG**



SYAFRIZAL

1220123061

Pembimbing I

DR. Yuslim, SH., MH.
NIP. 195707061983031008

Pembimbing II

Frenadin Adegustara, SH., MS
NIP. 196408231988111001

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

2017

IMPLEMENTASI SURAT EDARAN KEPALA BPN NOMOR 5/SE/IV/2013 DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SIJUNJUNG

ABSTRAK

Proses Peralihan Hak Atas Tanah harus terlebih dahulu membayarkan pajak BPHTB dan PPh. Setelah pajak BPHTB dibayarkan selanjutnya dilakukan validasi pada DPKD Kab.Sijunjung sesuai SE no.500-1757 yang mensyaratkan validasi BPHTB. Akan tetapi, yang terjadi dalam proses validasi BPHTB memerlukan waktu cukup lama dikarenakan adanya masalah penilaian harga tanah oleh hasil tim validasi yang menetapkan harga yang berbeda dari harga yang dilaporkan oleh wajib pajak. Mengatasi permasalahan tersebut, maka Kepala BPN menerbitkan SE No.5/SE/IV/2013 sebagai pengganti dari SE No.500-1757 yang menyatakan tidak lagi mensyaratkan validasi BPHTB. Dengan diterbitkannya SE tersebut penulis tertarik menjadikan pembahasan dalam tesis ini yaitu Bagaimana Implementasi SE Kepala BPN No.5/SE/IV/2013 dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kab.Sijunjung terkait Pelaksanaan UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah? dan Bagaimana konsekuensi hukum atas ketidaksesuaian penerapan SE Kepala BPN No.5/SE/IV/2013 dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kab.Sijunjung terkait Pelaksanaan UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah dalam proses Peralihan Hak? Menjawab pertanyaan tersebut, digunakan pendekatan yuridis sosiologis, metode dan alat pengumpulan data dengan wawancara dan studi dokumen. Data diolah secara editing dan coding kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian yang dilakukan diketahui 1.Implementasi dari SE menurut pihak DPKD, Kantor Pertanahan, PPAT dan Wajib Pajak Kab.Sijunjung. Pihak DPKD tidak dapat diterapkan dikarenakan SE tersebut dipergunakan oknum penyelewengan Pajak BPHTB untuk bertindak curang dengan memberi laporan harga jual beli yang tidak benar sehingga BPHTB berkurang 2. Konsekuensi hukum penerapan hukum SE jika diterapkan akan bertentangan dengan Perda sedangkan perda berpedoman dan merupakan aturan pelaksana dari UU yang terkait BPHTB. Saran penulis mengenai pembahasan 1. SE sebaiknya dapat diterapkan, terutama pada daerah lokasi pembebasan oleh pemerintah sehingga tidak terjadi lagi perbedaan persepsi harga dari pihak yang berkepentingan, jangka waktu relatif jauh lebih singkat dan untuk meminimalisir adanya kecurangan yang dilakukan oleh oknum wajib pajak maka pemerintah daerah melalui DPKD dapat berkoordinasi dengan pihak terkait membuat sanksi yang tegas bagi yang terbukti melakukan kecurangan harga. 2.Jika penerapan SE tidak diberlakukan, untuk meminimalisir perbedaan persepsi harga, DPKD dan BPN berkoordinasi untuk mempedomani cara penghitungan harga tanah yang selama ini diberlakukan oleh BPN dengan menerapkan proses penghitungan harga tanah dengan cara penetapan ZNT sesuai Keputusan BPN Kab.Sijunjung No.345/KEP.13.03.300/II/2017 tentang penggunaan Peta Zona Nilai Tanah untuk menetapkan tarif pelayanan sesuai Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 pada BPN Kab. Sijunjung, agar hasil perhitungan harga tanah tidak mengalami perbedaan nilai harga yang signifikan.

Kata Kunci : Implementasi, Surat Edaran Badan Pertanahan, Peralihan Hak Atas Tanah

IMPLEMENTATION OF CIRCULAR LETTER OF BPN 5 / SE / IV / 2013 IN REGISTRATION OF RIGHTS TO LAND IN SIJUNJUNG DISTRICT

ABSTRACT

The Transitional Process of Land Rights must first pay taxes BPHTB and PPh. After taxes BPHTB paid then validated in DPKD Kab.Sijunjung according to SE no.500-1757 which requires validation BPHTB. However, what happens in the BPHTB validation process may take a long time due to the issue of land valuation by the validation team results that set a price different from the price reported by the taxpayer. Addressing these issues, the Head of BPN issues SE No.5 / SE / IV / 2013 in lieu of SE No.500-1757 which states no longer requires validation of BPHTB. With the issuance of the SE the authors are interested in making the discussion in this thesis is How Implementation SE Head of BPN No.5 / SE / IV / 2013 in the Registration of Land Rights Transfer in Kab.Sijunjung related Implementation of Law No.28 of 2009 on Taxes and Levies? and How are the legal consequences for non-conformity of the implementation of SE Head of BPN No.5 / SE / IV / 2013 in Registration of Land Rights Transfer in Kab.Sijunjung regarding Implementation of Law No.28 of 2009 on Local Taxes and Levies in the Transitional Rights Process? Answering these questions, used sociological juridical approaches, methods and data collection tools with interviews and document studies. Data is processed by editing and coding then the data is analyzed qualitatively. The results of the research are known 1.Implementation of SE according to party DPKD, Land Office, PPAT and Taxpayer Kab.Sijunjung. DPKD party can not be applied because the SE is used tax irregularities BPHTB to cheat by reporting the sale and purchase price that is not correct so that BPHTB reduced 2. The legal consequences of the implementation of the SE law if imposed will be contrary to local regulations while the local regulations are guided and the rules of implementing the Act related to BPHTB. Suggestion writer about discussion of SE should be applied, especially at location location of liberation by government so that no happening difference of perception of price from party of interest, relatively short time period and to minimize the existence of fraud done by taxpayer then local government through DPKD can coordinate with related parties to make strict sanctions for those who proved to cheat prices. 2. If the implementation of the SE is not enforced, to minimize differences in price perceptions, DPKD and BPN coordinate to guide the way of calculating land prices that have been imposed by the BPN by applying the process of calculating land prices by means of determination of ZNT in accordance with BPN Decree No.331 / KEP.13.03.300 / II / 2017 on the use of Land Value Zone Map to determine service tariff according to Government Regulation No.128 Year 2015 on BPN Kab. Sijunjung, so that the calculation of land prices do not experience a significant difference in price value.

Keywords: Implementation, Circular Letter of Land Agency, Land Rights Transfer