

**PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH  
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH dan BANGUNAN DI KOTA PEKANBARU**

**Dosen Pembimbing I : DR. YUSLIM, SH., MH**  
**Dosen Pembimbing II : DASMAM, SH., M.Kn**



**Disusun oleh :**  
**EKA YULIANTI ALWI**  
**NIM. 1620123018**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITASANDALAS**

**2018**

**PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH DALAM PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH dan BANGUNAN DI KOTA  
PEKANBARU**

**EKA YULIANTI ALWI**

NPM 1620123018

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang

**ABSTRAK**

Pemindahan hak karena adanya jual beli atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dapat menimbulkan hutang pajak, yaitu salah satunya BPHTB sebagai pajak daerah yang dikenakan kepada pihak pembeli. Dasar pengenaan BPHTB dalam hal jual beli adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu harga transaksi. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP PBB. Pembayaran BPHTB dilaksanakan dengan menggunakan cara *Self Assessment System*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB dan melaporkan BPHTB terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru, untuk mengetahui keabsahan akta Perjanjian Jual Beli terkait harga transaksi yang tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB, untuk mengetahui proses verifikasi SSPD BPHTB Jual Beli oleh BAPENDA Kota Pekanbaru. Penelitian bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data-data tersebut dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penentuan harga jual beli tanah oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB terutang yaitu dengan cara melakukan penyesuaian NJOP PBB pada SPPT PBB pada saat pelaporan SSPD BPHTB yang dibandingkan dengan lokasi yang menjadi objek BPHTB oleh petugas penilai Zona Nilai Tanah (ZNT) atau dengan melakukan pemeriksaan lapangan atas objek BPHTB, Perjanjian jual beli atas tanah dan atau bangunan yang dibuat oleh Notaris disebut dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPdata akan menjadi dasar dari pembuatan AJB oleh PPAT dan formulir SSPD BPHTB yang telah diisi dengan benar dan lengkap oleh wajib pajak berikut dengan bukti pembayaran yang disyaratkan untuk dilakukan penelitian/verifikasi terhadap formulir SSPD BPHTB oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.

Kata kunci : Penentuan, PPAT, BPHTB

DETERMINATION OF SELL PRICES BUY LAND IN CONSTRUCTION OF  
BEAUTY RIGHTS TO LAND AND BUILDING IN PEKANBARU CITY

EKA YULIANTI ALWI

NPM 1620123018

Master Program Notary Kenotariatan

Faculty of Law Andalas University of Padang

ABSTRACT

The transfer of rights due to the sale and purchase of land and or building by an individual or entity may incur tax liability, ie one of them BPHTB as a local tax imposed on the buyer. The basis for imposition of BPHTB in the case of sale and purchase is the Value Object Tax (NPOP), namely the transaction price. If the NPOP is unknown or lower than the Taxable Sales Value (NJOP) in the tax on Land and Building (PBB) in the year of acquisition, the tax base used is NJOP PBB. BPHTB payments are made using the Self Assessment System, ie the taxpayer is given the trust to calculate, calculate, pay for itself using the SSPD BPHTB form and report the BPHTB payable in accordance with the prevailing laws and regulations. This study aims to determine the determination of the sale and purchase price of land in the collection of BPHTB in Pekanbaru City, to know the validity of the Deed of Sale and Purchase Agreement related to the transaction price not approved by BAPENDA Pekanbaru City in BPHTB collection, to know the verification process SSPD BPHTB Sale Purchase by BAPENDA Pekanbaru City. The research was analytical descriptive with empirical juridical approach, while the data was obtained through literature research and field research. Furthermore, these data are analyzed qualitatively. From the results of this study can be concluded that the determination of the sale and purchase price of land by BAPENDA Pekanbaru City in collecting BPHTB owed by way of adjusting NJOP UN at SPPT PBB at the time of reporting SSPD BPHTB compared to the location of the object BPHTB by the Land Value Zone appraiser ( ZNT) or by conducting a field inspection of the BPHTB object, a sale and purchase agreement on land and or building made by a Notary is referred to as a Deed of Sale and Purchase Agreement or PPJB fulfilling the conditions stipulated in Article 1320 of the Civil Code will be the basis of the manufacture of AJB by PPAT and SSPD BPHTB form which has been filled in completely and completely by the taxpayer along with the required payment proof for the research / verification of SSPD BPHTB form by BAPENDA Pekanbaru City.

Keywords: Determination, PPAT, BPHTB