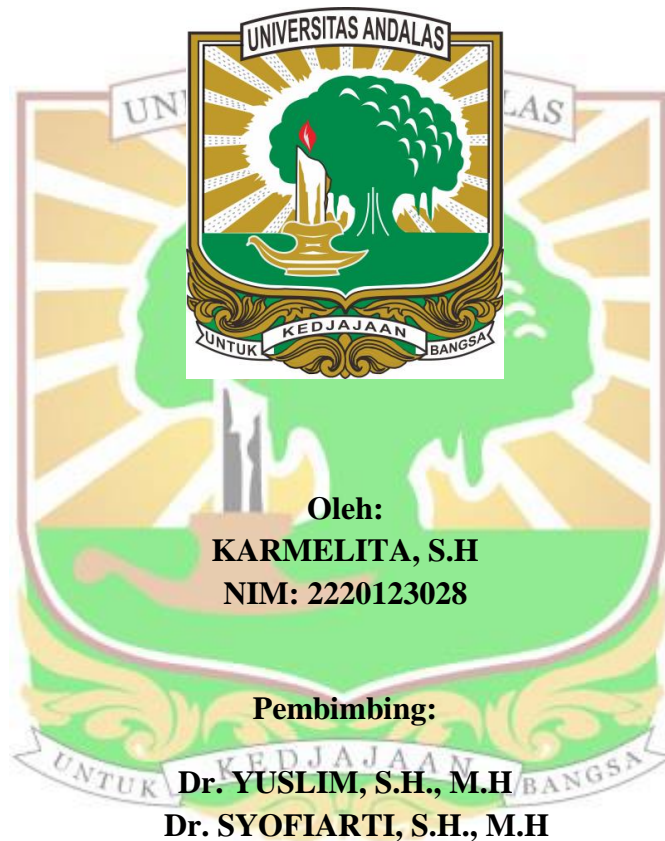


**KEPASTIAN NILAI DASAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI KOTA PADANG**

TESIS

*Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas*



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

KEPASTIAN NILAI DASAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PADANG

(Karmelita, NIM. 2220123028, Program Studi Magister Kenotaritan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 120 Halaman, Tahun 2024)

ABSTRAK

Tata Cara Pemungutan Dan Penagihan Pajak Daerah Penelitian/Verifikasi Bphtb terhadap Jual beli tanah dan Bangunan oleh Bapenda Kota Padang meliputi kesesuaian nomor objek pajak yang dicantumkan dalam surat setoran pajak daerah dengan nomor objek pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau pada basis data PBB P2, kesesuaian nilai jual objek pajak bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam surat setoran pajak daerah dengan nilai jual objek pajak bumi per meter persegi yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau pada basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, kesesuaian nilai jual objek pajak bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam surat setoran pajak daerah dengan nilai jual objek pajak bangunan per meter persegi yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau pada basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; Dengan adanya penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak dengan nilai NJOP Terbaru setelah adanya Revisi lapangan Wajib pajak diharuskan melakukan pembayaran Pajak BPHTB setelah adanya persetujuan dari Bapenda Kota Padang mengenai harga transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa (1) Bagaimana Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang , (2) Mengapa Perlu dilakukan Verifikasi untuk Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang, Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan Yuridis Empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, (1) Dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang dasar pengenaan atas pajaknya ialah nilai perolehan obyek pajak (NPOP). Apabila harga transaksi atau nilai perolehan obyek pajak tidak diketahui dan atau lebih rendah dari nilai jual obyek pajak yang tertera di pajak bumi dan bangunan, maka dasar pengennannya adalah nilai jual obyek pajak PBB pada tahun terjadinya Perolehan. Pemungutan BPHTB di kota Padang dilakukan oleh Bidang Pendataan dan Penetapan Badan Pendapatan Daerah Kota padang dengan Penentuan harga jual beli tanah dan atau bangunan ditetapkan dengan adanya proses verifikasi terlebih dahulu oleh BAPENDA Kota Padang, Pemungutan BPHTB tersebut menimbulkan persoalan karena tidak koherennya antara sistem pemungutan pajak yang diatur oleh PERWAKO tersebut dengan PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang BPHTB. (2) Pada transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam penetapan harga Oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang adalah Nilai NJOP terbaru setelah Revisi, Akan tetapi Harga NJOP sebelum revisi sudah lebih tinggi sehingga wajib pajak merasa terbebani.

Kata Kunci: *Kepastian BPHTB jual Beli atas Tanah dan Bangunan*

CERTAINTY OF THE BASIS VALUE OF THE ACQUISITION DUTY ON LAND AND BUILDING RIGHTS ON THE SALE AND PURCHASE OF LAND AND BUILDINGS IN PADANG CITY

(Karmelita, NIM. 2220123028, Master of Notary Study Program, Faculty of Law, Andalas University, 120 pages, 2024)

ABSTRACT

Procedures for Collecting and Collecting Regional Taxes BPHTB Research/Verification of the Sale and Purchase of Land and Buildings by the Padang City Bapenda includes conformity of the tax object number included in the regional tax deposit letter with the tax object number listed in the Tax Payable Notification Letter or on the PBB P2 database, suitability of the sale value of land tax objects per square meter as stated in the regional tax payment letter with the sale value of land tax objects per square meter as stated in the Notice of Tax Due or in the Rural and Urban Land and Building Tax database, suitability of the sale value of tax objects buildings per square meter as stated in the regional tax payment letter with the sales value of the building tax object per square meter as stated in the Notice of Tax Due or in the Rural and Urban Land and Building Tax database; With the determination of the Acquisition Value of Tax Objects with the Latest NJOP value after field revisions, Taxpayers are required to pay BPHTB Tax after approval from the Padang City Bapenda regarding the transaction price for buying and selling rights to land and buildings. This research aims to analyze (1) How the Basic Fees for Acquiring Rights to Land and Buildings Are Determined Against the Uncertainty of the Buying and Selling Value of Land and Buildings in the City of Padang, (2) Why Verification is Necessary to Determine the Basic Fees for Acquisition of Land and Building Rights Against Value Uncertainty Buying and selling land and buildings in Padang City. The approach used is the Empirical Juridical approach and the specifications used in this research are analytical descriptive. Based on the research results, it can be concluded, (1) In collecting land and building rights acquisition tax in the city of Padang, the basis for imposing the tax is the acquisition value of the tax object (NPOP). If the transaction price or acquisition value of the tax object is unknown and/or lower than the sale value of the tax object stated in the land and building tax, then the basis for the interest is the sale value of the PBB tax object in the year of acquisition. BPHTB collection in the city of Padang is carried out by the Data Collection and Determination Division of the Padang City Regional Revenue Agency with the determination of the sale and purchase price of land and/or buildings determined by a prior verification process by BAPENDA Padang City. The BPHTB collection creates problems because of the incoherence between the existing tax collection systems. regulated by the PERWAKO with Padang City PERDA Number 1 of 2011 concerning BPHTB. (2) In land and building sales and purchase transactions, the price determined by the Regional Revenue Agency of Padang City is the latest NJOP value after the revision. However, the NJOP price before the revision was already higher so taxpayers felt burdened.

Keywords: BPHTB certainty of buying and selling land and buildings