

TESIS

**PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/
ATAU BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI DI
KABUPATEN PESISIR SELATAN**



Diajukan untuk memenuhi persyaratan
dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan

YOGA JUHAFLIANDI
NIM: 2420123022

Pembimbing:

- 1. Prof. Dr. Khairani, S.H., M.H.**
- 2. Dr. Syofiarti, S.H., M.H.**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2026

PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI DI KABUPATEN PESISIR SELATAN

(Yoga Juhafliandi, 2420123022, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 110 Halaman, 2026)

ABSTRAK

BPHTB jual beli seharusnya dihitung dari NPOP dalam hal ini adalah harga transaksi. Apabila harga transaksi lebih tinggi daripada NJOP maka yang digunakan untuk adalah harga transaksi. Tetapi, apabila harga transaksi lebih rendah daripada NJOP maka yang digunakan adalah NJOP. Namun dalam praktiknya, BPKPAD dalam menghitung BPHTB jual beli masyarakat tidak berdasarkan harga transaksi dan NJOP, tetapi menentukan sendiri harga transaksi masyarakat sebagai perhitungan BPHTB. Adapun rumusan masalah yang penulis teliti yaitu: 1). bagaimana penetapan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Pesisir Selatan; dan 2). bagaimana akibat hukum apabila penetapan harga transaksi pada BPHTB bukan harga transaksi yang sebenarnya. Tesis ini dikaji dengan teori kepastian hukum, teori efektivitas hukum, dan teori perpajakan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yang datanya diperoleh dari data primer dan data sekunder dalam bentuk wawancara dan studi dokumen yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPKPAD Kab. Pesisir Selatan dalam menetapkan BPHTB jual beli tidak sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2022 *juncto* Perda Kab. Pesisir Selatan No. 9 Tahun 2023. BPKPAD Kab. Pesisir Selatan menentukan secara sepihak harga transaksi yang dilakukan oleh para pihak sebagai perhitungan BPHTB. Sehingga BPKPAD Kabupaten Pesisir Selatan menggunakan *official assessment system* dalam pemungutan BPHTB, padahal UU dan Perda menganut *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB. Penetapan harga transaksi yang bukan sebenarnya pada BPHTB dapat mempengaruhi pembayaran PPh dan pencantuman harga transaksi pada AJB PPAT. Selain itu, dapat berpotensi menjadi permasalahan hukum dikemudian hari. Potensi masalah hukum yang muncul yaitu tindak pidana pemalsuan, tindak pidana penggelapan pajak, dan berpotensi digugatnya AJB PPAT.

Kata Kunci: Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan, dan Jual Beli.