

TESIS

**PENENTUAN ZONA NILAITANAH SEBAGAI DASAR PEMBAYARAN
BEAPEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA
PEKANBARU.**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Dua
(S2) Pada Megister Kenotariatan*



Diajukan Oleh:

RADEN ROBI SUSILO, SH

NIM : 1820123019

Dosen Pembimbing :

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

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASERJANA
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

PENENTUAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA PEKANBARU

(Raden Robi Susilo, SH, 1820123019, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, halaman, tahun 2021).

ABSTRAK

Kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan sesungguhnya adalah kewajiban dari wajib pajak dalam hal ini orang pribadi atau badan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengatur bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut salah satunya adalah meliputi pemindahan hak. Di Kota Pekanbaru, peraturan tentang BPHTB diatur dalam Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum dan pedoman dalam system pemungutan BPHTB, Pasal 7 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB memuat tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB yang diatur dengan Peraturan Walikota (Perwako) Kota Pekanbaru, yaitu Perwako Nomor 746 Tahun 2018 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Daftar Biaya Komponen Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Pekanbaru. Zona Nilai Tanah (ZNT). Zonasi tanah rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuai pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan NJOPPBB pada beberapa bidang tanah. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut : Bagaimana penentuan Zona Nilai Tanah sebagai dasar pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Pekanbaru?. Bagaimana akibat hukum penentuan zona nilai tanah terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan?. Sifat penelitian bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah secara yuridis empiris, dimana menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara secara semi terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik editing, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Penentuan harga jual beli tanah dan bangunan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB terutang dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian terhadap SPPT PBB tahun perolehan, dengan ketentuan besarnya NJOP PBB yang telah disesuaikan berdasarkan Keputusan Walikota Pekanbaru untuk periode minimal 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) tahun. Penyesuaian besarnya NJOP PBB yang dilakukan oleh Petugas Penilai ZNT bertujuan untuk menyesuaikan nilai objek BPHTB yang tertuang pada peta lokasi tanah yang terdapat pada Surat Ukur/Gambar Situasi sertipikat hak atas tanah atau Surat Keputusan Pemberian Hak dengan nilai ekonomis dan perkembangan wilayah dari objek BPHTB. Notaris dapat membuat suatu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan akta PPJB. Akta PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan pembeli atas tanah dan bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT.

Kata Kunci : *Zona Nilai Tanah, Badan Pendapatan Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

DETERMINATION OF LAND VALUE ZONE AS THE BASIS FOR PAYMENT OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS THROUGH BUYING AND SELLING IN PEKANBARU CITY

(Raden Robi Susilo, SH, 1820123019, Master of Notary Program, Faculty of Law, Andalas University, page, 2021).

ABSTRACT

The obligation to pay the Land and Buildings Acquisition Duty is actually the obligation of the taxpayer in this case the person or entity stipulated in Law No. 28 of 2009 concerning Local Tax and Regional Levy, stipulates that the object of tax is the acquisition of rights to land and buildings, one of which is to include the transfer of rights. In Pekanbaru City, the regulation on BPHTB is regulated in Regulation No. 4 of 2010 concerning BPHTB which becomes the legal basis and guidelines in the system of the collection of BPHTB, Article 7 ayat (2) Regulation No. 4 of 2010 concerning BPHTB contains about the System and Procedures of bphtb voting regulated by the Mayor Regulation (Perwako) pekanbaru City, namely Perwako No. 746 of 2018 concerning the Determination of Selling Value of Tax Objects and The List of Costs of Building Components as the Basis for the Imposition of Land and Rural and Urban Buildings Pekanbaru. Land Value Zone (ZNT). The zoning of the average land that cannot represent the value of land in a zone, will result in the incompatibility of the formation of ZNT, so there will also be a discrepancy with the determination of NJOPPBB on some areas of land. The problems that will be raised are as follows: How to determine the Land Value Zone as the basis for the payment of land and building rights acquisition duties in Pekanbaru City?. What are the legal consequences of determining the zone of land value towards the transfer of land and building rights?. The nature of research is descriptive, with an empirical juridical problem approach, which uses two data sources, namely primary data and secondary data. The data collection techniques used are document study and semi-structured interviews. The data obtained is processed using editing techniques, then analyzed using qualitative methods. Determination of the price of buying and selling land and buildings by BAPENDA Pekanbaru city in the collection of bphtb owed is done by making adjustments to the UN SPPT acquisition year, with the determination of the amount of UN NJOP that has been adjusted based on the Decision of the Mayor of Pekanbaru for a period of at least 1 (one) time in 3 (three) years. The adjustment of the amount of UN NJOP made by the ZNT Assessor Officer aims to adjust the value of BPHTB objects contained in the map of the land location contained in the Measuring Letter / Picture of the Situation of land rights or Decision Letter of Granting Rights with economic value and regional development of bphtb objects. Notary public can make a deed of Binding Agreement on The Sale and Purchase of land and buildings called ppjb deed. PPJB Deed is an agreement made by prospective sellers and buyers of land and buildings as an initial binding before the parties make a Deed of Sale and Purchase (AJB) made before ppat.

Keywords : *Land Value Zone, Regional Revenue Agency, Land and Buildings Acquisition Duty*

