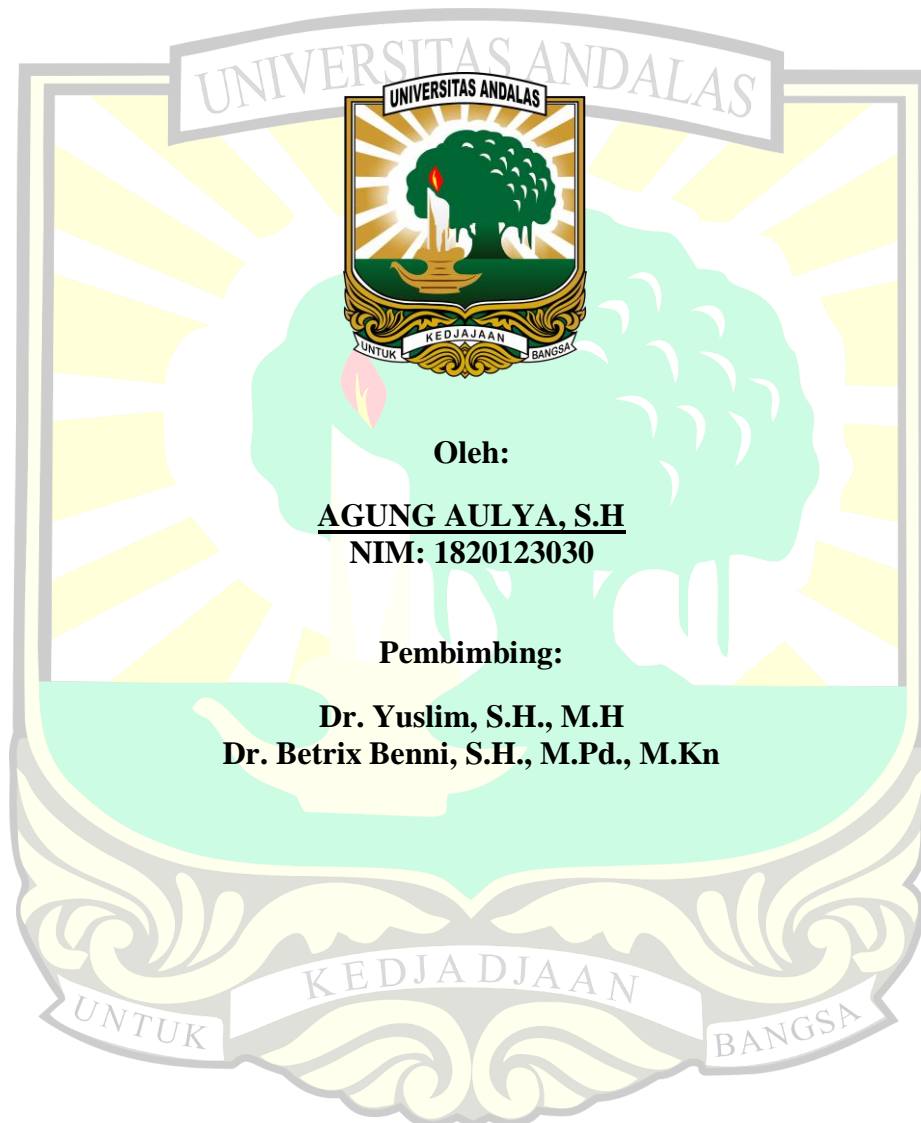


**PENETAPAN HARGA TRANSAKSI ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA PADANG NOMOR 86
TAHUN 2020**

TESIS

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



Oleh:

AGUNG AULYA, S.H

NIM: 1820123030

Pembimbing:

Dr. Yuslim, S.H., M.H

Dr. Betrix Benni, S.H., M.Pd., M.Kn

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

**PENETAPAN HARGA TRANSAKSI ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA PADANG NOMOR 86 TAHUN
2020**

(Agung Aulya, NIM. 18202123030, Program Studi Magister Kenotaritan, Fakultas
Hukum, Universitas Andalas, vii + 102 Halaman, Tahun 2021)

ABSTRAK

Dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Umum, Tata Cara Pemungutan Dan Penagihan Pajak Daerah Penelitian/Verifikasi Penelitian surat setoran pajak daerah oleh Badan Pendapatan Daerah 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 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, 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 pasar menyebabkan adanya kewenangan penuh bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, untuk menentukan Nilai Pasar sendiri mengenai transaksi jual beli atas tanah dan bangunan. Wajib pajak baru bisa melakukan pembayaran Pajak Penghasilan setelah adanya persetujuan dari Badan Pendapatan Daerah Kota Padang mengenai harga transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa (1) Bagaimana penetapan harga transaksi Jual Beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Padang Nomor 86 Tahun 2020, (2) Bagaimana kendala dalam menentukan harga Transaksi atas jual beli Tanah dan bangunan oleh Badan Pendapatan 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) Penentuan harga jual beli tanah dan atau bangunan ditetapkan dengan adanya proses verifikasi berupa persetujuan terlebih dahulu oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, mengenai berapa harga transaksi yang harus dihitung pajaknya, sehingga penerapan sistem *Self Assessment* system tidak berlaku dalam penetapan harga transaksi jual beli, sehingga Pasal 1 ayat 2 peraturan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2018 tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Badan Pendapatan Daerah Kota Padang menentukan harga transaksi jual beli berdasarkan penilaian yang bersifat Objektif, tanpa ada standar harga yang jelas. Sehingga banyak penjual atau pembeli mengeluh dengan harga transaksi yang ditetapkan terlalu tinggi. (2) Kendala yang dihadapi pada transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam penetapan harga Oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang adalah nilai transaksi yang jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak, Transaksi terjadi sudah lama baru di proses setelah balik namanya sehingga Nilai Jual Objek Pajak sudah berbeda.

Kata Kunci: *Harga Transaksi atas Tanah dan Bangunan*

**DETERMINATION OF TRANSACTION VALUE FOR LAND AND BUILDING
BASED ON THE REGULATION OF THE PADANG CITY'S MAYOR UNDER THE
REGULATION NUMBER 86 YEAR OF 2020**

*(Agung Aulya, NIM. 18202123030, Master of Notary, Post-Graduate Program, Faculty
of Law of Andalas University, vii + 102 Pages, 2021)*

ABSTRACT

In the Padang City Regional Regulation Number 1 of 2018 concerning General Provisions, Procedures for Collecting and Collecting Regional Taxes for Research/Verification of Research on Regional Tax Payments by the Regional Revenue Agency of Padang City, it includes the suitability of the tax object number listed in the regional tax deposit letter with the tax object number. as stated in the Tax Returns Payable or in the Rural and Urban Land and Building Tax database, the suitability of the sale value of the land tax object per square meter included in the regional tax return letter with the sale value of the land tax object per square meter stated in the Tax Return Payable or in the Rural and Urban Land and Building Tax database, the suitability of the selling value of the building tax object per square meter as stated in the regional tax return with the building tax object selling value per square meter listed in the Tax Payable Tax Return or in the Pa database. Rural and Urban Land and Buildings; With the determination of the Acquired Value of Tax Objects with market values, there is full authority for the Padang City Regional Revenue Agency, to determine the Market Value itself regarding the sale and purchase transactions of land and buildings. Taxpayers can only make income tax payments after approval from the Padang City Regional Revenue Agency regarding the sale and purchase transaction price of land and building rights. This study aims to analyze (1) How to determine the price of the sale and purchase transaction on land and buildings based on the Padang Mayor Regulation Number 86 of 2020, (2) How are the obstacles in determining the transaction price for the sale and purchase of land and buildings by the Padang City Revenue Agency, Approach method used is the Juridical Empirical approach and the specifications used in this study are descriptive analytical. Based on the results of the study it can be concluded, (1) Determination of the sale and purchase price of land and or buildings is determined by a verification process in the form of prior approval by the Padang City Regional Revenue Agency, regarding how much the transaction price must be taxed, so that the application of the Self Assesemen system does not apply in determining the sale and purchase transaction prices , however, Article 1 paragraph 2 of the Padang City Regional Regulation Number 1 of 2018 is not implemented properly. The Padang City Regional Revenue Agency determines the price of buying and selling transactions based on an objective assessment, without any definite price standard. There are so many seller or buyer keep complaining that the transaction prices has setted too high. (2) Constraints faced in the sale and purchase transactions of land and buildings in determining the price by the Regional Revenue Agency of Padang City are the transaction value which is far below the Sales Value of the Tax Object.

Keyword: Transaction Value for The Land And Building