

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN DI KOTA PADANG**

**EXECUTIVE SUMMARY**

**Oleh:**

**ELSA LUMBAN TORUAN**

**Npm. 1910012111004**



**BAGIAN HUKUM TATA NEGARA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG  
2023**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

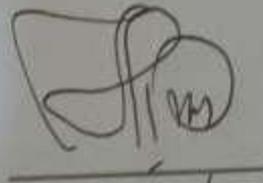
**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMERY**

No. Reg : 18/Skripsi/HTN/II-2023

Nama : Elsa Lumban Toruan  
NPM : 1910012111075  
Program Kekhususan : Hukum Tata Negara  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke  
*website*.

Nurbeti, S.H., M.H. ( Pembimbing )



# PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PADANG

Elsa Lumban Toruan<sup>1</sup>, Nurbeti,S.H.,M.H<sup>11</sup>Program Studi Ilmu Hukum,  
Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta  
Email: [elsalumbantoruan251@gmail.com](mailto:elsalumbantoruan251@gmail.com)

## ABSTRACT

*The NJOP price for Padang City is played by buyers and sellers so that the BPHTB is small, as well as lowering the selling price of land. The Padang City Government issued Padang City Regional Regulation Number 1 of 2011 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights and Padang Mayor Regulation Number 27 of 2016 concerning Procedures for Collection of BPHTB. Problem formulation: 1) How is the collection of BPHTB in Padang City? 2) Obstacles that arise in the implementation of BPHTB collection in Padang City? 3) What are the efforts to overcome the obstacles that arise in the implementation of BPHTB collection in Padang City? Types of Sociological Juridical Research. Source of data using primary and secondary data. The collection techniques are interviews, documentation studies and qualitative data analysis. Research Results: 1) The implementation of BPHTB collection uses a self-assessment system and the payment procedure is very simple, because it does not use a tax assessment letter 2) Obstacles in the implementation of BPHTB consist of human resources, there are differences in names and areas listed in the Certificate and PBB, due to events law and legal action 3) Efforts to overcome obstacles in the implementation of BPHTB collection, namely as a condition for making deed of ownership, Bappenda determines the NJOP of each regional zone in Padang Kota. Bappenda invites taxpayers and Bappenda to report that the transaction actually occurred.*

**Keywords:** *Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), Padang City*

---

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di Kota Padang harga NJOP dimainkan oleh pihak pembeli dan penjual supaya BPHTB kecil, serta pengurangan harga nilai jual tanah. Kota Padang juga merupakan salah satu Kabupaten/Kota yang tanahnya cukup potensial dalam pembangunan ekonomi daerah, oleh karena itu pada Tahun 2011 pemerintah Kota Padang telah membuat regulasi hukum yang mengatur tentang BPHTB, yaitu Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB. Sebagai aturan pelaksanaan PERDA Kota Padang tahun 2011, telah diundangkan Peraturan Walikota Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB.

Kenyataannya dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam prosedur maupun penggunaan sistem, sehingga pencapaian dalam penerimaan pajak BPHTB belum maksimal. Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan, maka penulis melakukan penelitian dengan judul

## “PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PADANG”

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang?
2. Kendal-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang?
3. Bagaimana upaya untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang
2. Untuk menganalisa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang.
3. Untuk menganalisa upaya mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang.

## II. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah hukum sosiologis.

### 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah

#### a. Data primer

Data primer adalah data yang di temukan di lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang di peroleh berdasarkan tinjauan dari pustaka.

3. Teknik Pengumpulan Data  
Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen.
4. Analisa Data  
Analisa data menggunakan analisis kualitatif

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KOTA PADANG

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kantor Notaris/PPAT didasarkan dengan adanya transaksi jual beli tanah. Disinilah Notaris/PPAT yang mempunyai peranan penting sebagai salah satu pejabat yang berwenang dalam pemungutan pajak BPHTB.

Sedangkan di Bapenda sendiri tidak pernah melaksanakan pemungutan BPHTB, karena secara aturan pajaknya secara self assessment, yaitu wajib pajak yang menyetorkan pajaknya.

#### B. KENDALA DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KOTA PADANG

1. Di Kantor Notaris/PPAT terdapatnya kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang, seperti terdapatnya perbedaan Nama dan Luas di Sertifikat dengan di PBB, karena adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum.
2. Di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang ada terdapat kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu pelaporan yang disampaikan oleh warga masyarakat itu berdasarkan aturan yang ada banyak kita temui yang ikut dengan NJOP PBB yang ada di objek PBB.

#### C. UPAYA MENGATASI KENDALA DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KOTA PADANG

1. Memasukan data terlebih dahulu ke Bapenda, kemudian Bapenda yang mengukur di lapangan.
2. Bapenda menentukan NJOP dari masing-masing zona daerah di Kota Padang.
3. Bapenda mengundang si Wajib Pajak dan Bapenda bermohon agar dapat melaporkan nilai transaksi itu benar-benar sesuai dengan data yang terjadi.

### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan

1. Pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan menggunakan sistem self assessment, yaitu Wajib Pajak yang menghitung besarnya pajak, menyetor pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dalam memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak diterapkan tarif 5%. Namun untuk adanya kepastian hukum, apabila NJOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP.
2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Di Kantor Notaris/PPAT terdapatnya kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, seperti adanya perbedaan Nama dan Luas di Sertifikat dan PBB. Di Bapenda ada kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu dengan adanya pelaporan yang disampaikan oleh warga masyarakat itu berdasarkan aturan yang ada banyak kita temui yang ikut dengan NJOP PBB yang ada di objek PBB.
3. Upaya mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang menerapkan solusi dengan menjadikan pembayaran BPHTB sebagai syarat dalam pembuatan akta kepemilikan. Di Kantor Notaris/PPAT upaya mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan cara masukan data terlebih dahulu ke bapenda, kemudian tugas bapenda mengukur di lapangan. Diukur sama tidak luas di sertifikat dengan luas yang ada di PBB tadi. Di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang ada upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu dengan cara Bapenda mengundang si Wajib Pajak dan Bapenda bermohon, karena agar dapat melaporkan nilai transaksi itu benar-benar sesuai dengan data yang terjadi.

#### B. Saran

1. Dengan adanya Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, dalam proses pelaksanaannya Pemerintah perlu melakukan peninjauan Kembali terhadap kebijakan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB, karena segala sistem yang tercantum didalam kebijakan tersebut berbanding terbalik dengan pelaksanaannya di lapangan.
2. Pemerintah harus lebih mensosialisasikan kembali kepada masyarakat Kota Padang mengenai kebijakan atau peraturan tersebut sekaligus memperbaiki peraturan tersebut sesuai dengan fakta di lapangan agar tidak menimbulkan tunjukkan BPHTB.
3. Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB, sehingga dapat menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus di bayarnya.
4. Dalam rangka meningkatkan penerimaan BPHTB perlu terus ditingkatkan kerjasama dengan pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.
5. Untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pemungutan BPHTB hendaknya dicari

jalan keluarnya, misalnya kas bank dibuka sampai jam 14.00 perlunya pengawasan silang antara pejabat yang terkait dan sebagainya.

#### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Nurbeti, S.H.,M.H sebagai dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya serta membantu dan memberi arahan dalam menyelesaikan executive summary ini dengan baik.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

Iwan Mulyawan, 2010, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Mitra Wacana Media.

Fauzan Almanshur, M. Djunaidi Ghony, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Ar- Ruzz Media, Jakarta

##### **Peraturan Peundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Wali Kota Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

##### **Jurnal**

Pajakku, *Definisi Pajak Daerah dan Jenis-Jenis Pajak Daerah*, PT. Mitra Pajakku.

