

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

SKRIPSI

Diajukan sebagai Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum

Universitas Bung Hatta



Diajukan Oleh:

ELSA LUMBAN TORUAN

1910012111075

BAGIAN KEKHUSUSAN

HUKUM TATA NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2022

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

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Elsa Lumban Toruan**

NPM : **1910012111075**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Yang Telah Melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) Skripsi dengan judul:

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

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Seminar Hasil/Komprehensif yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

Sehubung dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (Orisinal), bebas dari unsur yang dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan diatas.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani, dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Padang, 25 Januari, 2023

Elsa Lumban Toruan

Universitas Bung Hatta

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

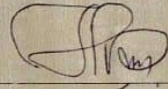
PERSETUJUAN SKRIPSI

No. Reg : 18/Skripsi/HTN/FH/H-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 disetujui Pada hari **Rabu** tanggal **Dua Puluh Lima** Bulan **Januari** Tahun **Dua Ribu Dua Puluh Tiga** dan dinyatakan **LULUS**.

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



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.)

**Ketua Bagian
Hukum Tata Negara**



(Dr. Desmal Fajri, S.Ag., M.H.)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

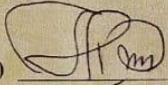
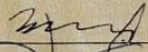

PENGESAHAN SKRIPSI

Reg No : 18/Skripsi/HTN/FH/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 dipertahankan di depan **Tim Penguji** pada Bagian Hukum Tata Negara pada Hari **Rabu** Tanggal **Lima Belas Bulan Februari** Tahun **Dua Ribu Dua Puluh Tiga** dan dinyatakan **LULUS**.

SUSUNAN TIM PENGUJI :

1. Nurbeti, S.H., M.H. (Ketua/Pembimbing) 
2. Dr. Boy Yendra Tamin, S.H., M.H. (Anggota) 
3. Dr. Sanidjar Pebrihariati, R, S.H., M.H. (Anggota) 

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**




(Dr. Uning Pratiimaratri, S.H., M.Hum.)

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

Elsa Lumban Toruan, Nurbeti, S.H., M.H.

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: elsalumbantoruan251@gmail.com

ABSTRAK

Kota Padang harga NJOP dimainkan oleh pihak pembeli dan penjual supaya BPHTB kecil, serta pengurangan harga nilai jual tanah. Pemerintah Kota Padang menerbitkan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Padang Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB. Rumusan masalah: 1) Bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang? 2) Kendala-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? Jenis penelitian Yuridis Sosiologis. Sumber data menggunakan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan adalah wawancara, studi dokumentasi dan analisis data kualitatif. Hasil Penelitian: 1) Pelaksanaan pemungutan BPHTB menggunakan sistem self assessment dan prosedur pembayarannya sangat sederhana, karena tidak menggunakan surat ketetapan pajak 2) Kendala-kendala dalam pelaksanaan BPHTB terdiri dari sumber daya manusia, adanya perbedaan nama dan luas yang terdapat didalam Sertifikat dan PBB, karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum 3) Upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu sebagai syarat dalam pembuatan akta kepemilikan, Bapenda menentukan NJOP dari masing-masing zona daerah di Kota Padang. Bapenda mengundang si Wajib Pajak dan Bapenda bermohon agar dapat melaporkan transaksi itu benar-benar sesuai terjadi.

Kata kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kota Padang

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, nikmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang, walaupun penulis menyadari bahwa skripsi penulis hasilnya jauh dari kata sempurna.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada Ibu **Nurbeti S.H., M.H** sebagai pembimbing saya yang telah meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, dan saran-saran hingga penulis skripsi tugas akhir ini dapat diselesaikan.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dari beberapa pihak yang telah bersedia memberikan waktu dan perhatiannya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Bung Hatta Padang Bapak Prof. Dr. Tafdil Husni, S.E., MBA
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang Ibu Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.Hum, Sekaligus Penguji II.
4. Pembimbing Akademik Ibu Resma Bintani Gustaliza, S.H., M.H.
5. Ketua Bagian Hukum Tata Negara Bapak Dr. Desmal Fajri, S.Ag., M.H.
6. Penguji I Bapak Boy Yendra Tamin SH.,M.H.

7. Bapak/Ibu Dosen-Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah memberikan saya ilmu dan pembelajaran
8. Bapak Feri Ferdian, S.Sos Kepala Sub Bidang Datap Bapenda Kota Padang.
9. Terimakasih kepada kedua orang tua ku tersayang. Terutama kepada Papa ku yang sangat ku banggakan papa Jaspin Lumbantoruan sertamama yang aku sayangi Elfita Ratnawati Panggabean serta semua saudara-saudara ku yang aku sayangi terutama kepada Kenny Jaspita Lumbantoruan (Kakak I), Yohanna Putri Lumbantoruan (Kakak II), Nova Lovena Lumbantoruan (Kakak III), Leoni Lumbantoruan (Adik I), Niko Parulian Lumbantoruan (Adik II), dan Sahat Lumbantoruan (Adik III).
10. Terimakasih kepada Nenek,Tante Diana dan Salman yang telah memberikan aku semangat disaat masa-masa aku perkuliahan sampai aku dapat menyelesaikan skripsi.
11. Terimakasih seluruh rekan-rekan mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, khususnya angkatan 2019

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Padang,15 Februari 2023

Penulis

Elsa Lumban Toruan

1910012111075

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTA ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian.....	6
1. Jenis Penelitian	6
2. Sumber Data	7
3. Teknik Pengumpulan Data	8
4. Analisis Data	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pemungutan BPHTB.....	10
1. Pelaksanaan	10
2. Pemungutan	11
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	12
B. Tinjauan Tentang Bea Perolehan Hak Atass Tanah dan Bangunan.....	14
1. Dasar Hukum BPHTB	14
2. Ketentuan BPHTB	15
3. Pejabat Yang Berwenang Dalam Penungutan BPHTB	16
4. Hak Wajib Atas Perolehan am Pemungutan BPHTB.....	17
5. Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB	18
1. Sistem Pemungutan BPHTB.....	18
2. Prosedur Pemungutan BPHTB	20
C. Tinjauan Tentang Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000	24
1. Latar Belakang Pembentukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.....	24

2.	Dasar Hukum Pembentukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000	24
3.	Tujuan Pembentukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000	25
4.	Ruang Lingkup Pembentukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000	25
D.	Tinjauan Tentang Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011	26
1.	Latar Belakang Pembentukan Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011.....	26
2.	Dasar Hukum Pembentukan Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011	26
3.	Tujuan Pembentukan Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011	28
4.	Ruang Lingkup Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011	29
E.	Tinjauan Tentang Peraturan Walikota Padang Nomor 27 Tahun 2016.....	29
1.	Latar Belakang Pembentukan Perwako Padang Nomor 27 Tahun 2016	29
2.	Dasar Hukum Pembentukan Perwako Padang Nomor 27 Tahun 2016.....	30
3.	Tujuan Pembentukan Perwako Padang Nomor 27 Tahun 2016	31
4.	Ruang Lingkup Perwako Padang Nomor 27 Tahun 2016.....	32

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Padang.....	33
B.	Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Padang	48
C.	Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB	50

BAB IV PENUTUP

A.	Simpulan	53
B.	Saran.....	54

DAFTAR PUSTAKA