

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahuwata'ala dan kemahariba'an Nabi Muhammad Solallahu'alaihi Wassalam yang selalu memberikan kekuatan, semangat, dan dorongan berupa iman dan taqwa agar selalu di lancarkan urusan penulis dalam penulisan skripsi ini, sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini penulis ajukan untuk memenuhi sebagian syarat yang diwajibkan dalam ujian Program Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Untuk itu penulis mencoba untuk membuat skripsi dengan judul "Analisis Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan (Suatu Kajian Perbandingan antara Pemerintah Daerah Kota Batu, Pemerintah Daerah Kota Malang, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Malang)".

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

3. Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, sekaligus Dosen Pembimbing yang selalu sabar dan tak kenal lelah dalam mengarahkan penulis, sampai terselesaikannya skripsi ini.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Terima kasih kepada Ibu Dian atas ilmunya dan telah memberikan usulan serta ide pertama kasus skripsi ini yang telah direpotkan atas pertanyaan-pertanyaan penulis yang begitu banyak.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Bapak Muhammad Abudan, S.H., M.H., Dr. Cut Memi, S.H., M.H., Bapak Ade Adhari, S.H., M.H., dan Ibu Mariske Myeke Tampi, S.H., M.H.
7. Narasumber Wawancara yaitu Bapak Dani, dan Bapak Tauchid, serta instansi pemerintahan di Kota Batu, Kota Malang, Kabutapen Malang, dan Notaris & PPAT di Kota Batu, Kota Malang, dan Kabupaten Malang yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, tetapi tidak mengurangi rasa hormat penulis, yang telah membantu penulis untuk melengkapi dan memberikan informasi terkait penulisan skripsi yang telah penulis buat.
8. Orang tua tercinta, bapak yang telah membantu mempermudah pengambilan data skripsi, Alm. Akung Soegandi, dan ibu yang tak pernah lelah untuk memberi semangat dan kerja kerasnya selama ini, terimakasih atas doa serta dukungannya, maaf jikalau belum bisa membalas jasa-jasa ibu.
9. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat.

10. Terima kasih juga untuk senior, Obby Kaban, Malvin Purba, Galih Husain, Aska Yosuki, Josua Manalu, dan Lydia Lumenta.
11. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis, Sherry, Melati, Nadhil, Kiceng, Nyot, Rifani Shalma, Andhika Putra, Elia, Indra, Josua Collins selaku *partner* jurnal dan diskusi, serta teman-teman aldor dan alpus 3 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tetapi tidak mengurangi rasa terimakasih penulis.
12. Terima kasih kepada teman seperjuangan, Monika, Veby, Ernan, Ashari, dan Broman yang selalu menyemangati di setiap kali pertemuan bimbingan.
13. Terimakasih kepada Bapak Tulus dan Bapak Dewa, yang telah mengajarkan pembentukan karakter serta pengalaman mengenai banyak hal, serta tim MCC ALSA XIX dan TRD IV.
14. Terima kasih kepada rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang mendoakan penulis agar terselesaikannya skripsi ini, banyak kenangan dan pembelajaran bagi penulis untuk terus melangkah ke depan.

Selain sebagai syarat untuk memenuhi gelar sarjana, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum. Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaannya dan semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

Jakarta, 10 Januari 2019

Zendy Sellyfio Ardiana

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR SINGKATAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian	16
F. Sistematika Penulisan	23
BAB II KERANGKA TEORITIS	25
A. Asas Pemungutan Pajak	25
B. <i>Self Assessment System</i>	28
C. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik	32
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	40
A. Profil Objek Penelitian.....	40
B. Peraturan Perundang-Undangan	42
C. Hasil Wawancara	71

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	102
A. Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Batu, Kota Malang, dan Kabupaten Malang.....	102
B. Kesesuaian Tindakan Pemerintah Daerah Kota Batu, Kota Malang dan Kabupaten Malang dalam Tata Cara Pemungutan BPHTB dengan Peraturan Perundang-Undangan dan AUPB.....	119
BAB V PENUTUP	133
A. Kesimpulan	133
B. Saran	135
DAFTAR PUSTAKA.....	137
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Zandy Sellyfio Ardiana (NIM: 205150067)
- (B) Judul : Analisis Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan (Suatu Kajian Perbandingan antara Pemerintah Daerah Kota Batu, Pemerintah Daerah Kota Malang, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Malang)
- (C) Halaman : xii + 140 + 42 + 2019
- (D) Kata kunci: Pemungutan BPHTB, Kota Batu, Kota Malang, Kabupaten Malang, *self assessment system*
- (E) Isi Abstrak:
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sistem pemungutan BPHTB dilaksanakan dengan menggunakan *self assessment system*, yang menuntut wajib pajak untuk bersikap aktif dalam menghitung, melaporkan, dan membayar pajak terutangnya. Kedudukan pemungut pajak hanya bersikap pasif, yaitu melakukan pengawasan dengan cara penelitian dan pemeriksaan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Daerah dari BPHTB. Akan tetapi, bagaimana pelaksanaannya masih dipertanyakan apakah tata cara pemungutan BPHTB di Kota Batu, Kota Malang, dan Kabupaten Malang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)? Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, metode penelitian yang penulis gunakan ialah yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan fakta bahwa di Kota Batu dan Kota Malang, penelitian dan/atau pemeriksaan yang seharusnya dilakukan setelah wajib pajak membayar pajak terutangnya, namun dilakukan sebelum wajib pajak dapat membayar pajak terutangnya. Selain itu, di Kabupaten Malang, dibutuhkan stempel penelitian agar Notaris/PPAT dapat menandatangani akta jual beli, meskipun dalam peraturan perundang-undangan hanya dibutuhkan tanda bukti pembayaran. Agar tata cara pemungutan BPHTB dapat diselenggarakan dengan baik, penulis merekomendasikan supaya tata cara pemungutan BPHTB di Kota Batu, Kota Malang, dan Kabupaten Malang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di masing-masing daerah.
- (F) Daftar Acuan : 42 (1945-2019)
- (G) Pembimbing : Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Zandy Sellyfio Ardiana

DAFTAR SINGKATAN

AUPB	adalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik
Bapenda	adalah Badan Pendapatan Daerah
BKD	adalah Badan Keuangan Daerah
BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BPKAD	adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
BP2D	adalah Badan Pelayanan Pajak Daerah
Dispenda	adalah Dinas Pendapatan Daerah
DPPKA	adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset
KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
KTP	adalah Kartu Tanda Penduduk
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
NKRI	adalah Negara Kesatuan Republik Indonesia
NPOP	adalah Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPTKP	adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
PAD	adalah Pendapatan Asli Daerah
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPH	adalah Pajak Penghasilan

SKPDKB	adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar
SKPDKBT	adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan
SKPDLB	adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar
SKPDN	adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil
SPPT	adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
SPR	adalah Surat Pemesanan Rumah/Ruko
SPTPD	adalah Surat Pemberitahuan Pajak Daerah
SSPD	adalah Surat Setoran Pajak Daerah
STPD	adalah Surat Tagihan Pajak Daerah
STTS	adalah Surat Tanda Terima Setoran
TBP	adalah Tanda Bukti Pembayaran
TP	adalah Tempat Pembayaran
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
ZNT	adalah Zona Nilai Tanah

DAFTAR BAGAN

Bagan 1	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Batu
Bagan 2	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kabupaten Malang
Bagan 3	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Malang
Bagan 4	: Alur Rencana e-BPHTB di Kota Malang
Bagan 5	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Batu
Bagan 6	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Malang
Bagan 7	: Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kabupaten Malang

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 : SSPD BPHTB dengan Harga Transaksi yang Disepakati oleh Para Pihak Sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)
- Gambar 2 : Lampiran Hasil Verifikasi Berkas SSPD BPHTB dari BKD Kota Batu, mengenai NPOP yang Diubah dari Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) Menjadi Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- Gambar 3 : SSPD BPHTB yang telah Disetujui oleh BKD Kota Batu dengan Hasil Negosiasi antara Wajib Pajak dan Pemungut Pajak Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
- Gambar 4 : Rekomendasi dari BKD Kota Batu kepada Wajib Pajak untuk Membayar Pajak Terutang ke Bank Jatim

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Target dan Realisasi BPHTB Kota Batu Tahun 2014-2017
Tabel 2	: Target dan Realisasi BPHTB Kabupaten Malang Tahun 2016-2017
Tabel 3	: Target dan Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2017

DAFTAR SKEMA

Skema 1 : Tata Cara Penelitian BPHTB di Kabupaten Malang