## Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan

(Studi di Kota Batu)

## Fifin Citraningrum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Skripsi ini Penulis membahas dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Beberapa kendala tersebut dapat timbul dari pihak mana saja, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapang, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah. Serta masalah yang sering kali terjadi yaitu pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak yang akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah. Bagaimana efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu serta upaya mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

Tujuan dari penelitian ini mendeskripsikan efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang di hadapi oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu dalam peningkatan pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan serta mendeskripsikan bagaimana mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

Penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Empiris untuk mendapatkan hasil obyektif dan Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis dimaksudkan agar permasalahan ditinjau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, peneliti memperoleh hasil bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu belum efektif karena belum adanya perolehan payung hukum yang jelas, walaupun telah terjadi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini karena PERDA BPHTB yang ada belum mengatur tentang tata cara pembayaran BPHTB secara rinci dan jelas. Serta lemahnya koordinasi antar *stake holder* yang terkait, yaitu Dispenda, Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan Kota Batu sehingga berimbas pada kurangnya pemasukan pendapatan daerah. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu adalah Menghimbau Wajib Pajak untuk membayar pajak sesuai harga riil, dan merevisi PERDA Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pembayaran BPHTB secara jelas dan rinci.

Kata kunci : Efektivitas Hukum, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan.

## **ABSTRAKSI**

Fifin Citraningrum, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Agustus 2013, "Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi di Kota Batu)", Imam Koeswahyono, SH, M.Hum; Lutfi Effendi, SH.M.Hum.

Skripsi ini Penulis membahas dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Beberapa kendala tersebut dapat timbul dari pihak mana saja, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapang, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah. Serta masalah yang sering kali terjadi yaitu pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak yang akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah. Bagaimana efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu serta upaya mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

Tujuan dari penelitian ini mendeskripsikan efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang di hadapi oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu dalam peningkatan pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan serta mendeskripsikan bagaimana mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

Penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Empiris untuk mendapatkan hasil obyektif dan Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis dimaksudkan agar permasalahan ditinjau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, peneliti memperoleh hasil bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu belum efektif karena belum adanya perolehan payung hukum yang jelas, walaupun telah terjadi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini karena PERDA BPHTB yang ada belum mengatur tentang tata cara pembayaran BPHTB secara rinci dan jelas. Serta lemahnya koordinasi antar *stake holder* yang terkait, yaitu Dispenda, Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan Kota Batu sehingga berimbas pada kurangnya pemasukan pendapatan daerah. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu adalah Menghimbau Wajib Pajak untuk membayar pajak sesuai harga riil, dan merevisi PERDA Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pembayaran BPHTB secara jelas dan rinci.

Kata kunci : Efektivitas Hukum, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Banguna