

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28
TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN
RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU
BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan
Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)**

SKRIPSI



**Oleh:
Gusni Irawati
160710001**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28
TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN
RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU
BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan
Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)**

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana



Oleh:
Gusni Irawati
160710001

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Gusni Irawati

NPM : 160710001

Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah)

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain , kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan skripsi yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun

Batam, 21 Februari 2020

Gusni Irawati

160710001

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28
TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN
RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU
BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan
Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh:
Gusni Irawati
160710001**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera dibawah ini**

Batam, 21 Februari 2020

**Agus Riyanto, S.H., M.Kn.
Pembimbing**

ABSTRAK

Pajak adalah sebuah sumber pemasukan bagi Negara, dalam sejarah yang kita tau saat ini, pemerintahan di Indonesia, dari Indonesia merdeka sampai saat ini pajak dan retribusi daerah telah menjadi salah satu sumber yang bisa diandalkan bagi daerah masing-masing. Dan berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah maka pajak bersumber dari pendapatan daerah. Dari peraturan ini bekerja untuk maksimalkan pekerjaan pemerintah daerah kepada semua masyarakat yang ada. Dan dalam praktek saat ini, penerapan dengan nilai transaksi yang dasar perhitungan dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) sering terjadi masalah dikarenakan cukup banyak dalam masalah nilai transaksi yang diajukan pada wajib pajak yang sangat tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh petugas dari pajak tersebut. Dalam masalah penelitian ini bagaimana dengan otoritas pajak dalam melakukan memverifikasi dalam pengumpulan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Batam. Bagaimana dengan ketentuan upaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang tidak sesuai dengan nilai transaksi karena objek pajak di Kota Batam, dan apakah sanksi administratif dalam perpajakan bisa dikenakan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang dibayar lebih rendah oleh wajib pajak di Kota Batam. Tujuan penelitian untuk mencari tau bagaimana sanksi dan hambatan serta solusi dalam pembayaran pajak tanah dan bangunan dibawah nilai transaksi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini ialah data sosiologis. Hasil penelitian ini hambatan verifikasi dan validasi BPHTB oleh Dinas BPPRD sering terjadi dengan munculnya nilai jual beli yang dibuat dibawah nilai transaksi/nilai pasar akan tetapi yang seharusnya wajib diatas nilai NJOP yang telah ditetapkan Dinas BPPRD sedangkan sanksi yang dikenakan sanksi administrasi dan sanksi pidana dengan ancaman satu tahun penjara.

Kata Kunci : Wajib Pajak, Sanksi Pajak BPHTB, Pemerintah Kota Batam

ABSTRACT

Taxes are a source of income for the State, in the history we know today, the government in Indonesia, from an independent Indonesia to the present, local taxes and levies have become one of the reliable sources for each region. And based on Law No. 28/2009 concerning Regional Taxes and Levies, the tax comes from regional income. From this regulation works to maximize the work of local government to all existing communities. And in current practice, the application of the transaction value based on the calculation of the tax on the acquisition of land and building rights (BPHTB) often occurs because there are quite a lot of problems in the value of the transaction submitted to the taxpayer that is very inconsistent with what is expected by the officer from the tax. In this research problem, how about the tax authority in conducting verification in collecting the Acquisition Fee for Land and Building Rights in Batam City. What about the provisions on Efforts to Obtain Land and Building Rights Fees that are not in accordance with the transaction value due to tax objects in Batam City, and whether administrative sanctions in taxation can be imposed with Land and Building Obligation Fees which are lower paid by taxpayers in Batam city. The research objective is to find out how sanctions and obstacles and solutions in paying land and building taxes below the transaction value. The research method used in writing this journal is sociological data. The results of this study are verification and validation obstacles BPHTB by the BPPRD Office often occurs with the emergence of the sale and purchase value that is made below the transaction value / market value, but which should be above the NJOP tax object sale price determined by the BPPRD Service while sanctions are subject to administrative sanctions and sanctions a sentence of one year in prison.

Keywords : Taypayer; BPHTB Tax Sanctions; Batam City Government

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa laporan skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom, M.SI., selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H.M.H., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam.
4. Bapak Agus Riyanto S.H.M.Kn., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Irene Svinarky, S.H., M.Kn. sebagai dosen Pembimbing Akademik Penulis dari semester Awal hingga Semester Akhir yang selalu memberi semangat sampai mengingatkan harus bisa menyelesaikan Skripsi ini

6. Segenap dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam.
7. Untuk Keluarga dan David Reynaldo yang selalu mendukung dalam keadaan apapun.
8. Teman-teman seperjuangan Ervina dan Nadia yang telah membantu dan memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata semoga Skripsi ini dapat berguna untuk menambah pengetahuan pembaca dan rekan-rekan mahasiswa.

Batam, 21 Februari 2020

Gusni Irawati

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	13
1.3 Batasan Masalah	13
1.4 Rumusan Masalah.....	14
1.5 Tujuan Penelitian	14
1.6 Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kerangka Teori	15
2.1.1 Teori Hukum Keadilan	15
2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum	16
2.1.3 Teori Pajak Daerah	16
2.1.4 Fungsi Pajak	18
2.1.5 Pengertian Pajak	20
2.1.6 Jenis Pajak	22
2.1.7 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan dan Retribusi Daerah ..	25
2.2 Kerangka Yuridis.....	28
2.2.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945	28
2.2.2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.....	29
2.2.3 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	30
2.2.4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	30
2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah	31
2.2.6 Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan	38
2.3 Penelitian Terdahulu.....	42
2.4 Kerangka Pemikiran	53
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	54
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	54
3.2.1 Jenis Data.....	54

3.2.2	Alat Pengumpulan Data	56
3.2.3	Lokasi Penelitian	57
3.3	Metode Analisis Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
4.1	Hasil Penelitian.....	59
4.1.1	Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	59
4.1.2	Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam	68
4.2	Pembahasan	73
4.2.1	Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	73
4.2.2	Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam	78
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Simpulan.....	82
5.1.1	Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan	82
5.1.2	Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam.....	83
5.2	Saran	84
5.2.1	Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	84
5.2.2	Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam.....	85
DAFTAR PUSTAKA		87
LAMPIRAN		
Lampiran 1. Pendukung Penelitian		
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup		
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian		