

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan”**.

Penulisan skripsi ini merupakan syarat bagi setiap mahasiswa untuk menyelesaikan program studi S1 dan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area. Penulis menyadari akan keterbatasan kemampuan penulis, maka dari itu penulis bersedia menerima kritik dan saran yang kiranya dapat membangun kreativitas dan motivasi dalam belajar penulis.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk, pengarahan serta nasehat yang sangat berguna. Maka dengan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. DR. H. Ali Ya'kub Matondang, Sag, MA, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof. DR. H. Sya'ad Afifuddin, SE, MEc, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.
3. Bapak Hery Syahrial, SE, MSi, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.

4. Ibu Linda Lores, SE, MSi, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Medan Area.
5. Bapak Drs. Zainal Abidin, MH selaku Pembimbing I yang telah b memberikan saran, bimbingan, dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Mohd. Idris Dalimunthe, SE, MSi, selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan tenaga serta memberikan saran, bimbingan, dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Hj. Rosmaini, SE, MM, Ak. Selaku Sekretaris yang telah membantu dan mengarahkan penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
9. Bapak Azhar M. Tanjung, S.Sos, MM selaku Kepala Seksi BHP Dinas Pendapatan Kota Medan yang telah memberikan izin riset, serta membantu dalam melaksanakan riset dan memberikan pengetahuan untuk menyelesaikan skripsi penulis.
10. Teristimewa penulis sampaikan kepada ayah dan ibu saya, Khairul Amri Nst dan Ellya, yang senantiasa memberikan dorongan dan pengorbanan baik moril maupun materil selama saya menjalani pendidikan hingga selesainya studi.
11. Kepada adik laki-laki saya, M. Fakhri Naufal Nst, Rafiqi Akbar Nst, dan Abdurrahman Hariri Nst yang terus menyemangati dan mendukung saya untuk menyelesaikan pendidikan dan skripsi saya.
12. Buat kekasih saya tercinta, Hendra Amsyari, yang telah banyak meluangkan waktu dan mendukung saya dalam penulisan skripsi ini.

13. Buat Abang Hendrik dan Abang Yudi yang telah banyak membantu serta memberi saran dan informasi kepada saya untuk mempermudah penyelesaian skripsi ini.
14. Seluruh pegawai dan staff akademik Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area yang telah banyak membantu dan memberikan berbagai informasi kepada penulis.
15. Buat sahabat-sahabat seperjuangan; Dian Permata Putri, Wita Nadia, Annisyah Rianti, Suci Muliani, Debby Angelita, Mhd. Ikbal Rambe, Wibowo, Saprijal, Nurul Annisa, Habibatul Hasanah, dan teman-teman lain yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu yang telah memberikan dukungan serta apresiasi tawa dan canda bagi penulis.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mampu penulis sebutkan satu per satu, semoga Allah SWT memberi perlindungan, kesehatan, taufik dan hidayah-Nya. Dan besar harapan penulis, penelitian yang jauh dari sempurna ini dapat memberi informasi dan sedikit manfaat bagi kita semua.

Medan, 16 Februari 2015

Penyusun

Erliza Rifani Rizki Nst



## DAFTAR ISI

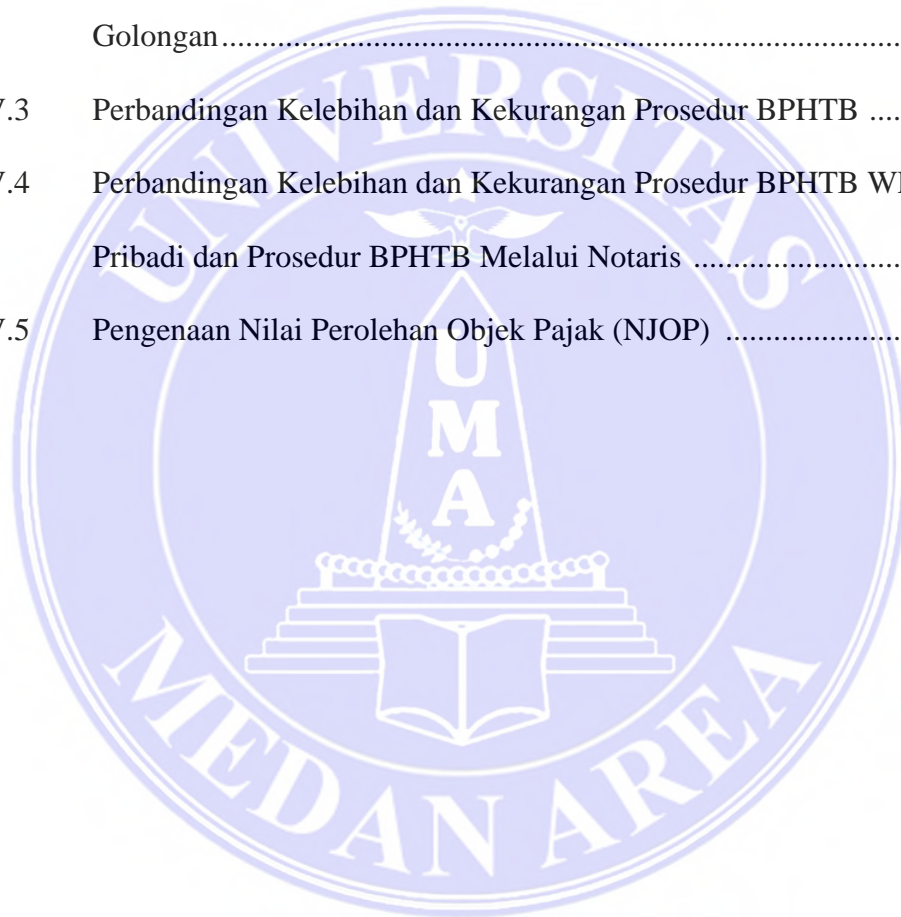
	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	3
<b>BAB II : LANDASAN TEORI</b> .....	<b>5</b>
A. Pengertian Dan Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	5
B. Jenis-Jenis Hak atas Tanah.....	7
C. Objek dan Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	9
D. Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan(BPHTB).....	12
E. Hak –hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	14

F. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (BPHTB) .....	18
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>20</b>
A. Jenis, Lokasi dan Waktu Penelitian .....	20
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Lokasi Penelitian .....	21
3. Waktu Penelitian .....	21
B. Jenis dan Sumber Data .....	21
1. Jenis Data .....	21
2. Sumber Data .....	22
C. Teknik Pengumpulan Data .....	22
D. Metode Analisa Data .....	22
<b>BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>23</b>
A. Hasil Penelitian.....	23
1. Sejarah Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.....	23
2. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan .....	24
3. Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Medan .....	27
4. Visi dan Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan .....	44
5. Gambaran Umum Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan .....	45
B. Pembahasan .....	46

1. Pokok-pokok Aturan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	46
2. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	48
3. Dasar Pengenaan Pajak (DPP) .....	69
4. Ruang Lingkup dan Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan .....	70
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>

## DAFTAR TABEL

III.1	Jadwal Penelitian .....	21
IV.1	Gambaran Jumlah Pegawai Dinas Pendapatan Kota Medan tahun 2015 .....	45
IV.2	Jumlah Pegawai Dinas Pendapatan Kota Medan berdasarkan Golongan.....	45
IV.3	Perbandingan Kelebihan dan Kekurangan Prosedur BPHTB .....	55
IV.4	Perbandingan Kelebihan dan Kekurangan Prosedur BPHTB WP Pribadi dan Prosedur BPHTB Melalui Notaris .....	61
IV.5	Pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP) .....	70





## DAFTAR GAMBAR

IV.1	Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan .....	25
IV.2	Bagan Prosedur Pembayaran BPHTB yang Lama .....	50
IV.3	Bagan Prosedur Pembayaran BPHTB yang Baru .....	52
IV.4	Perbandingan Bagan Prosedur Pengenaan BPHTB yang Lama dan yang Baru .....	54
IV.5	Bagan Prosedur Pembayaran BPHTB Melalui Notaris/PPAT .....	56
IV.6	Perbandingan Prosedur BPHTB WP dan Prosedur BPHTB Melalui Notaris .....	60
IV.7	Prosedur Penagihan BPHTB .....	63