



E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHHP)

<https://dinastirev.org/JIHHP>

dinasti.info@gmail.com

+62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melakukan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Novita Chairunisa¹, Siti Malikhatus Badriyah²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, novitachandut@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, sitimalikhatus@live.undip.ac.id

Corresponding Author: Novita Chairunisa¹

Abstract: Landis Wrong One elements important in life man, Law Tree Agraria arrange ownership above land. BPN publish certificate which fringed as proof ownership above land. Land can moved ownership with Wrong One The method is sell buy, shifter hand land the will arises two type tax that is BPHTB and PPH. Objective BPHTB is for facilitate diversion and diversion right above and above property thing Buyer and many others who obtain right owned by responsible answer for pay tax BPHTB through self-assessment. There is generally for buyer or for parties entrust Money tax which already of count by PPAT for paid through PPAT. Study This use study normative, with approach use data seconds. Technique collection data in study This with method Education references which on sists from material law first, material law seconds and tertiary. Results study This covers First, PPAT very role in Payment BPHTB, Must tax specifically buyer usually entrust tax the toppat concerned, and Also calculation the usually Already calculated byppat concerned, for collection BPHTB the done by PPAT That based by something habit not based on something rules. Second, calculation BPHTB can seen more big where between mark acquisition with NJOP Then reduced NPOP and the result times 5%. So that can is said PPAT No authorized regularly law for do collection BPHTB, However Because public not enough know procedure calculation BPHTB (self assistance) for entrust it the PPAT and matter the made habit.

Keywords: PPAT, BPHTB, Self Assissment.

Abstrak: Tanah merupakan salah satu elemen penting dalam kehidupan manusia, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur kepemilikan atas tanah. BPN menerbitkan sertifikat yang berfirngsi sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Tanah dapat berpindah kepemilikan dengan salah satu caranya adalah jual beli, pemindah tanganan tanah tersebut akan timbul dua jenis pajak yaitu BPHTB dan PPH. Tujuan BPHTB adalah untuk memfasilitasi pengalihan dan pengalihan hak atas dan atas harta benda Pembeli dan badan lain yang memperoleh hak milik bertanggung jawab untuk

membayar pajak BPHTB melalui *self-assessment*. Pada umumnya para pembeli atau para pihak menitipkan uang pajak yang telah di hitungkan oleh PPAT untuk dibayarkan melalui PPAT. Penelitian ini menggunakan penelitian normative, dengan pendekatan menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara studi pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini meliputi pertama, PPAT sangat berperan dalam Pembayaran BPHTB, Wajib pajak khususnya pembeli biasanya menitipkan pajak tersebut kepada PPAT yang bersangkutan, dan juga perhitungan tersebut biasanya sudah dihitungkan oleh PPAT yang bersangkutan, maka pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT itu didasari oleh suatu kebiasaan bukan berdasarkan suatu peraturan. Kedua, perhitungan BPHTB dapat dilihat lebih besar mana antara nilai perolehan dengan NJOP kemudian dikurangi NPOP dan hasilnya dikali 5%. Sehingga dapat dikatakan PPAT tidak berwenang secara undang-undang untuk melakukan pemungutan BPHTB, namun karena masyarakat kurang mengetahui tatacara perhitungan BPHTB (*self assisment*) maka menitipkannya ke PPAT dan hal tersebut dijadikan kebiasaan.

Kata Kunci: Peran PPAT, pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, *self assessment*.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sebuah elemen dasar yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan. Tanah merupakan tempat kehidupan semua makhluk hidup tidak hanya manusia. Tanah sangat penting karena memberikan landasan bagi keberadaan manusia, memungkinkan kita untuk hidup, bekerja, dan memiliki anak. Oleh karena itu, terjadi persaingan antar manusia untuk memperebutkan tanah. Tanah adalah suatu komponen permukaan bumi dan suatu kesatuan yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Prinsip-Prinsip Agraria. Dimanapun hak atas tanah diakui oleh negara, Undang-Undang Pokok Agraria akan mengaturnya. Hal ini mencakup kepemilikan, penggunaan komersial, penggunaan bangunan, penggunaan, penyewaan, pembukaan lahan, dan pengumpulan hasil hutan. Badan Pertanahan Nasional atau sering disebut BPN menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah. Kepemilikan tanah dan rumah susun dapat dialihkan melalui berbagai jalur, antara lain jual beli, tukar menukar, hibah dan sewa, pewarisan, dan lelang. Peralihan hak adalah pemindahan suatu hak atas objek tertentu dengan cara tertentu dari satu kepemilikan ke pemilikan yang lainnya. Peralihan tersebut menghasilkan atau melahirkan suatu pajak.

Apabila terjadi penjualan atau pemindahtanganan maka timbullah dua pajak baru: Penjual bertanggung jawab membayar PPH, sedangkan pembeli bertanggung jawab membayar pajak BPHTB. Ada pula aliran pemikiran yang mengatakan bahwa Pajak BPHTB harus dibayar oleh pembeli atau siapa pun yang mempunyai hak atas tanah dan segala bangunan yang ada di atasnya. Tujuan BPHTB adalah untuk memfasilitasi pengalihan dan pengalihan hak atas dan atas harta benda. Pajak BPHTB dihitung dari Nilai Perolehan Objek Pajak (Salim & Haeruddin, 2019).

Penerimaan APBN Indonesia salah satunya adalah dari sektor pajak saat ini, dan pajak merupakan sumber uang utama bagi Negara Kesatuan Republik Indonesia. Roochmat Sumitro, mengutip buku Akhmad Syaifudin, mengartikan pajak sebagai “kontribusi masyarakat terhadap kas negara berdasarkan UU (dapat dipaksakan) tanpa memperoleh kinerja yang bersaing”. Kontribusi ini kemudian digunakan untuk menutupi pengeluaran umum (Syarifudin, 2018). Indonesia menganut sistem pemungutan pajak self assesmen system yaitu “System pemungutan pajak yang member kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang

terhutang. Oleh karena itu wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung sendiri pajak yang terhutang, membayar sendiri, melaporkan sendiri dan mempertanggung jawabkan pajak yang terhutangnya”(Syarifudin, 2018). Pajak *self assesment* berlaku terhadap seluruh jenis pembayaran pajak, jadi wajib pajak diberi kepercayaan oleh Negara Untuk menghitung sendiri Pajak nya, dalam sistem ini memerlukan kesadaran dari masyarakat, dimana yang merasa memenuhi ketentuan diharuskan untuk mendaftarkan dan membayar pajak. Negara tidak hanya tinggal diam bilamana ada masyarakat yang seharusnya membayar dan melaporkan pajak atau dinilai cukup secara subjektif dan objektif namun tidak dilaksanakan, Negara memberi sanksi. Negara juga diberi wewenang untuk melakukan pengawasan guna terciptanya masyarakat yang jujur dalam melaporkan pajak.

Akta-akta yang diterbitkan oleh pemerintah yang bersangkutan sebagai bukti peralihan hak kepemilikan tanah harus didokumentasikan sesuai dengan semua UU dan pedoman yang relevan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disebut PPAT berwenang membuat akta tanah. Urusan dalam Hukum, seperti penjualan properti atau penyewaan rumah, memerlukan keterlibatan pejabat publik yang disebut “PPAT”(Lembaran, 2016). Ada dua jenis PPAT: sementara dan khusus. Membuat perbuatan hukum merupakan fungsi utama PPAT. Akta asli resmi yang dibuat oleh PPAT merupakan landasan utama dalam pendaftaran tanah di BPN dalam hal peralihan atau pengalihan hak atas tanah, dan PPAT bertanggung jawab untuk memberikan dukungan kepada BPN dalam pendaftaran tanah. Apabila terjadi litigasi mengenai keabsahan pengalihan tanah, dokumen resmi ini akan disajikan sebagai bukti(Febriantina, 2010).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) merupakan dua jenis pajak yang dipicu oleh peralihan hak atas tanah. Subyek BPHTB adalah mereka yang memperoleh hak milik atas harta benda. Tujuan BPHTB adalah untuk membeli hak milik, seperti tanah dan bangunan yang dibangun di atasnya. Pembeli dan badan lain yang memperoleh hak milik bertanggung jawab untuk membayar pajak BPHTB melalui *self-assessment*, yaitu menghitung pajak yang terhutang dan menyetorkannya sesuai dengan peraturan perpajakan terkait, namun pada prakteknya masyarakat awam merasa kesulitan dan ketidakjelasan mengenai perhitungan dan cara pembayaran BPHTB. Oleh karena itu pada umumnya para pembeli atau para pihak menitipkan uang pajak yang telah di hitungkan oleh PPAT untuk dibayarkan melalui PPAT(Ravianto, 2017). Berdasarkan Uraian diatas, maka penulis membuat makalah yang berjudul “**Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**”. Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanha dan Bangunan (BPHTB)?
2. Bagaimana tata cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanha dan Bangunan (BPHTB)?

METODE

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normative. Penelitian Normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau dengan mengolah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, segala peraturan yang berkenaan dengan rumusan masalah ini, bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku, literature, jurnal dan segala sesuatu yang berkaitan dengan rumusan masalah ini, dan bahan hukum tersier yang berisikan kamus hukum.

Penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dengan dua cara yaitu studi pustaka, dan studi dokumen. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif,

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).

Pajak menurut Rifhi Siddiq adalah “iuran yang dipaksakan pemerintahan suatu negara dalam periode tertentu kepada wajib pajak yang bersifat wajib dan harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada negara dan bentuk balas jasanya tidak langsung”. Sedangkan menurut P.J.A. Adriani “Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”(Salim & Haeruddin, 2019). Maka dapat di katakana bahwa pajak merupakan suatu kontribusi yang harus dilaksanakan oleh orang perorangan atau badan usaha diberikan kepada Negara dengan cara memaksa dan tanpa adanya suatu imbalan apapun dan segala ketentuan yang ditentukan di dalam Undang-Undang.

Pajak sangat penting terhadap sautu keberlangsungan hidup suatu negara, karena pajak merupakan salah satu pemasukan terbesar Negara. Fungsi Pajak dibedakan menjadi tiga yaitu Pajak penerima atau budgetair, Pajak Mengatur Regulerend, atau Pajak berfungsi sebagai distribusi pendapatan. Fungsi Pajak sebagai penerima bertujuan untuk menghimpun atau mengumpulkan dana dari masyarakat yang diperuntukan untuk kepentingan pembiayaan pengeluaran Negara. Fungsi Pajak Mengatur adalah Pajak itu sebagai suatu alat ukur untuk mengukur antara pendapatan warganegara dan struktur kekayaan anatara para pelaku ekonomi. Pemungutan pajak perlu memmperhatikan: Pemungutan pajak harus dilaksanakan dengan Adil, Pemungutan Pajak tidak akan berpengaruh kepada perekonomian wajib pajak, Pajak harus dipungut secara efisien dan sistem pemungutan Pajak harus sederhana dimana memungkinkan wajib pajak untuk menghitung beban pajaknya sendiri(Sumarsan, 2022). Sistem pemungutan pajak di indonesia menggunakan *Self Assesment System* yaitu masyarakat diberikan kebebasan untuk menghitung pajaknya sendiri, dimana rakyat yang merasa harus membayar pajak akan mendaftarkan diri dan segera membayarkan, jadi disini negara bersikap lebih pasif, namun negara memberikan sanksis kepada seseorang yang sudah dinilai cukup secara fomil dan materiil utuk membayar pajak.

Pada mulanya Pajak BPHTB merupakan pajak pusat hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, namun setelah munculnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah BPHTB termasuk kedalam pajak daerah. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan Undang- Undang *aquo*, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atau yang di pungut kepada subjek pajak karena telah memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan di atasnya.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah sautu peristiwa ataupun perbuatan hukum yang berakibat didapatinya hak atas tanah atau suatu bangunan. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisi kewajiban, wewenang, aturan dan atau larangan bagi sesorang yang memegang hak tersebut. Suatu kewajiban atau larang untuk berbuat sesuatu atau

tidak berbuat sesuatu merupakan sebuah penanda atau kriteria atau pembeda antara hak-hak penguasaan tanah yang telah diatur dalam Hukum Tanah Nasional. Hukum tanah itu merupakan kaidah kaidah baik itu tertulis yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 maupun tidak tertulis yaitu hukum adat. Hirarki Hak-Hak penguasaan atas tanah terdiri dari 4 (empat) tata jenjang yaitu: Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai Negara, Hak Ulayat Masyarakat adat, Hak Individu.

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Tunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menjelaskan bahwa objek dari BPHTB itu adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan, Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan karena : Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Wasiat, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Penunjukan pembeli dalam Lelang, Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, Hadiah(Pemerintah Kota Semarang, 2021).

Pemberian Hak atas tanah secara baru dapat dilaksanakan karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak. Hak atas tanah meliputi: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak milik atas satuan rumah susun, Hak pengelolaan(Pemerintah Kota Semarang, 2021). Setiap peralihan hak atas tanah pasti diperintahkan untuk membayar pajak entah itu PPH maupun BPHTB. Peralihan hak atas tanah dan bangunan pembeli pasti dikenakan pajak BPHTB, namun ada yang tidak dikenakan Pajak BPHTB yaitu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh:

1. Perwakilan diploatik
2. perwakilan organisasi Internasional
3. Orang pribdai karena ada konversi hak
4. Orang prindi dan badan hukum yang terjadi karena wakaf
5. Orang atau pribadi dan atau bdn hukum untuk kepentingan agama.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa dikenal dengan PPAT merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam Hal jual beli tanah yang dilaksanakan di kantor PPAT, PPAT bertugas untuk membuat akta jual beli yang saksi dan di tanda tangani oleh penjual dan pembeli, dari hasil pembuatan akta jual beli tersebut maka lahirlah suatu penagihan pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli yaitu Pajak BPHTB. Dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah menjelaskan bahwa PPAT dapat membuat Akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah para para pihak atau wajib pajak menyelesaikan kewajibannya dalam Hal jual beli adalah Pembeli membayar pajak BPHTB dan Penjual membayar pajak PPH(Yogahastama, 2019).

Di Indonesia menganut sistem pemungutan Pajak *self assessment system* dimana wajib pajak diharuskan untuk melakukan perhitungan dan pembayaran sendiri atau secara individu. Hal tersebut juga berlaku untuk Pajak BPHTB dimana pembeli di haruskan untuk menghitung dan membayarkan pajaknya secara Individu. Namun didalam Prakteknya untuk pembayaran Pajak BPHTB wajib pajak jarang sekali menghitung atau membayarkan sendiri pajaknya, karena dinilai wajib pajak banyak yang belum memahami dan mengetahui mekanisme perhitungan dan pembayaran Pajak BPHTB(Huda et al., 2022).

Dalam Prakteknya PPAT sangat berperan dalam Pembayaran BPHTB, Wajib pajak khususnya pembeli biasanya menitipkan pajak tersebut kepada PPAT yang bersangkutan, dan juga

perhitungan tersebut biasanya sudah dihitung oleh PPAT yang bersangkutan. Maka dari itu hal tersebut menjadi suatu kebiasaan, sehingga setiap pembayaran BPHTB dilakukan perhitungan dan pembayara BPHTB oleh PPAT, pembeli menitipkan uang yang telah ditentukan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Tidak ada peraturan positif Indonesia yang mengatur bahwa PPAT berwenang menagih atau menarik atau melakukan pemungutan Pajak BPHTB atas peralihan Hak atas tanah dan bangunan. Bilamana wajib pajak ingin membayarkan atau menghitung secara pribadi sangatlah di perkenankan, PPAT dilarang untuk melarang hal tersebut.

Maka pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT itu didasari oleh suatu kebiasaan bukan berdasarkan suatu peraturan. Pemungutan BPHTB dilakukan oleh PPAT didasarkan oleh adanya suatu kebiasaan wajib pajak mempercayakan PPAT untuk membayar pajak tersebut, Wajib pajak tidak mengetahui tatacara pembayaran dan perhitungan BPHTB, dan atau wajib pajak biasanya merasa malas atau tidak mau repot sehingga mempercayakan pembayaran kepada PPAT.

Tata Cara Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Negara menentukan batasan nilai yang biasa dikenal dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau biasa dikenal NPOPTKP, dijelaskan dalam Undang-Undang tersebut bahwa besarnya NPOPTKP paling renadah sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib Pajaknya. Bilamana perolehan tersebut karena perwarisan atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), ketentuan ini diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)(Pemerintah Kota Semarang, 2021). Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah yaitu 5% (lima persen). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) ditetapkan berdasarkan Harga transaksi atau nilai pasar dan Nilai Jula Objek Pajak PBB (NJOP PBB). Untuk perhitungan BPHTB dipilih nilai yang lebih tinggi antara harga transaksi dan NJOP PBB.

Tata cara perhitungan Pajak BPHTB juga diatur dalam Peraturan Daerah. Perhitungan BPHTB dilakukan dengan cara pengurangan antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang akan menghasilkan Nilai Perolehan Objek Paja Kena Pajak (NPOPKP) yang kemudian akan di kalikan 5% (Lima persen). Bilamana dituliskan maka didapati rumus sebagai berikut:

Bilamana Nilai Perolehan lebih besar maka:

$$\mathbf{BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%}$$

Bilamana NJOP PBB lebih besar maka:

$$\mathbf{BPHTB = (NJOP - NPOPTKP) \times 5\%}$$

Berikut ini adalah contoh perhitungan Pajak BPHTB terhadap perolehan atas tanah:

Hitunglah besarnya BPHTB bila: Aji membeli Sebuah Tanah dengan luas 400m², dengan harga Rp.350.000.000 (tigaratus limapuluh juta rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:

NJOP tanah sebesar Rp. 125.000.0000

NJOP Bangunan sebesar Rp. 250.000.000

NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000

Perhitungannya:

$$\text{NPOP} = (\text{NJOP tanah} + \text{NJOP Bangunan})$$

$$= \text{Rp. } 125.000.0000 + \text{Rp. } 250.000.000$$

$$= \text{Rp. } 375.000.000$$

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\ &= (\text{Rp. } 375.000.000 - 60.000.000) \times 5\% \\ &= 315.000.000 \times 5\% \\ &= 15.750.000 \end{aligned}$$

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak maka Kepala Daerah akan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar SKPDKB dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan SKPDKBT. SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya pajak pokok, jumlah pajak kredit, jumlah kekurangan bayar pajak pokok, besarnya sanksi administrative, dan ketentuan jumlah yang harus dibayarkan, dengan ketentuan besarnya bunga sebesar 2% perbulannya maksimal 24 bulan. Sedangkan SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah yang telah ditentukan, hal ini diterbitkan apabila ditemukan data baru atau data yang lama belum terungkap, terhadap SKPDKBT ditentukan sanksi administrasi sebesar 100%.

Surat Tagihan Pajak Daerah adalah surat yang digunakan untuk menagih pajak dan sanksi administratif berupa denda atau bunga. Surat Tagihan pajak ini berlaku bilamana terdapat pajak yang terutang atau kurang bayar, dari hasil SPTPD terdapat kekurangan pembayaran akibat salah tulis atau salah hitung, dan apabila suatu wajib pajak dikenakan sanksi denda atau bunga.

Namun seiring berjalannya waktu untuk pembayaran dan perhitungan BPHTB dapat melalui sistem online. Untuk Kota Semarang misalnya, pembayaran BPHTB dapat dilakukan di melalui e-BPHTB.

KESIMPULAN

Pejabat yang bertanggung jawab membuat akta pertanahan mempunyai kewenangan hukum untuk membuat akta autentik. Perbuatan yang benar memerlukan landasan yang kokoh. Salah satu cara peralihan hak milik adalah melalui jual beli. Para pihak mendatangi PPAT untuk membuat rancangan akta jual beli yang akan dijadikan landasan pendaftaran tanah di BPN daerah. Apabila para pihak telah melunasi kewajibannya, PPAT dapat membuat akta berdasarkan peraturan perpajakan daerah. Ada berbagai macam pajak yang dapat dibayarkan pada saat peralihan hak kelahiran, termasuk Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Self Assessment System telah diterapkan sebagai metode pemungutan pajak di Indonesia. Namun, ada sejumlah alasan mengapa PPAT secara tradisional terlibat dalam pengumpulan perhitungan dan pembayaran pajak. PPAT tidak diwajibkan oleh UU untuk memungut pajak, namun hal tersebut dilakukan untuk menghormati praktik yang berlaku terkait BPHTB.

Perhitungan Pajak BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah dimana perhitungan BPHTB dilakukan dengan cara pengurangan antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang akan menghasilkan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) yang kemudian akan di kalikan 5% (Lima persen).

REFERENSI

- Febriantina, R. (2010). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik*.
- Huda, N., Muhammadiyah, U., & Utara, S. (2022). *Peran Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (Bphtb) Secara Online Di Kota Padang*. 1(2), 268–277.
- Lembaran, T. (2016). *PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 2016 PERUBAHAN ATAS PERATUMN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN*

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

- Pemerintah Kota Semarang. (2021). *Peraturan Walikota Semarang Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan PERDA Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*
- Ravianto, R. & A. P. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta, Vol. 4(4), 567–574.*
[http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863.](http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863)
- Salim, A., & Haeruddin. (2019). *DASAR-DASAR PERPAJAKAN DASAR-DASAR PERPAJAKAN.* LPP-Mitra Edukasi.
- Sumarsan, T. (2022). *HUKUM PAJAK.* CV. Campustaka.
- Syarifudin, A. (2018). *BUKUA AJAR PERPAJAKAN.* STIE Putra Bangsa.
- Yogahastama, R. (2019). Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan. *Simposium Hukum Indonesia, 1(1), 385–393.*
<http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>