



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +6281325544490

E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotris>

262-270

Pengenalan BPHTB Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dibawah NJOP

Cahyo Adhi Nugroho^a

^a *Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: cahyo-adhinugroho@untagsmg.ac.id*

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>BPHTB; NJOP; Role of Notary/PPAT.</i></p> <p>Kata Kunci: <i>BPHTB; NJOP; Peran Notaris/ PPAT.</i></p> <p>Artikel History Received: Des 12, 2023; Accepted: Des 12, 2023; Published: Des 14, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v2i2.1249</p>	<p><i>The background of this research is considering the importance of land and or buildings in life, so it is only natural that individuals or legal entities who obtain economic value and benefits from land and or buildings due to the acquisition of land and or building rights are subject to tax by the state. The tax referred to is the Land and or Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) in Law Number 21 of 1997. This study aims to determine the imposition of BPHTB collection on buying and selling transactions of land and/or buildings below the sale value of tax objects (NJOP) in the city of Semarang. Besides that, to find out the role of the Notary/PPAT in the imposition of BPHTB collection. As well as knowing the obstacles that arise and the efforts made in overcoming BPHTB collection. Based on the results of the research, it shows that the Notary/PPAT is one of the officials who has an important role in the implementation of the collection of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB). In social life, sometimes the KPPBB does not know the incidents or incidents that must be subject to BPHTB, for example the acquisition of land and building rights due to buying and selling. As it is known that the acquisition of land rights and or is an object subject to BPHTB tax, so to obtain data regarding the sale and purchase event, it is necessary to establish cooperation with the Notary/PPAT. Apart from having the authority to make authentic deeds, notaries also have the duty and responsibility to provide legal counseling assistance. In addition, the Notary/PPAT has the obligation to report or notify the acquisition of land and/or building rights, based on applicable regulations. In PP No. 34 of 1997- determined that Notaries/PPAT must report the acquisition of land and/or building rights every month.</i></p> <p>Abstrak</p> <p>Penelitian ini dilatarbelakangi mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam</p>

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengenaan pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli Tanah dan atau bangunan dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) di kota Semarang. Disamping itu, untuk mengetahui peranan Notaris/ PPAT dalam pengenaan pemungutan BPHTB. Serta mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi pemungutan BPHTB. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris/ PPAT termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam kehidupan bermasyarakat kadang-kadang KPPBB tidak mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan BPHTB, misalnya perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. Seperti yang diketahui bahwa perolehan hak atas tanah dan atau merupakan objek yang dikenakan pajak BPHTB, maka untuk memperoleh data mengenai peristiwa jual beli tersebut perlu dijalin kerjasama dengan pihak Notaris/ PPAT. Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum. Selain itu Notaris/ PPAT mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997- ditentukan bahwa Notaris/ PPAT harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat maju dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.¹

Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat maju dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.²

Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan, pajak juga digunakan sebagai sumber kebijakan bidang moneter dan investasi yang berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi sehingga kesejahteraan rakyat Indonesia semakin baik.³

Berdasarkan implementasi dari ketentuan tersebut diatas, maka salah satu sumber potensi

¹ Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

² Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

³ Setu Setyawan dan Eny Suprapti, "Perpajakan", Bayumedia Publishing dan UUM Press, Malang, 2006, hlm. 1

pajak yang patut digali oleh negara sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian masyarakat Indonesia serta perkembangan pembangunan negara Indonesia adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB. Pemerintah mulai memungut BPHTB sebagai pajak pusat pada tahun 1997 yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Kedua undang-undang ini merupakan dasar hukum yang mengatur mengenai ketentuan pokok tentang pengenaan BPHTB.

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.⁴

Dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak.

Peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pemungutan BPHTB.

Sehubungan dengan pendahuluan di atas maka penulis ingin mengetahui dan melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk artikel yang berjudul tentang **“Pengenaan BPHTB Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dibawah NJOP”**.

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif. Untuk itu diperlukan penelitian yang merupakan suatu rencana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁵

Penelitian ini mempunyai spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yaitu menyajikan suatu putusan serta menganalisisnya secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Bersifat deskriptif karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara jelas, rinci dan menyeluruh mengenai hal yang berhubungan dengan Notaris.

⁴ Budi Ispriyarso, “Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli,” *Masalah-masalah Hukum*. Volume 34. No. 4 Oktober – Desember 2005, hal. 277.

⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*,” *Rajawali Pers*, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

Sedangkan analisis, dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang jabatan Notaris dan perlindungan hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengenaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Di Kota Semarang

1. Pengenaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Semarang

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No. 291. Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayarpajak yang terutang seboelum akta jual belitersebutditerbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.⁶

Prosedur atau mekanisme pembayaran/penyetoran, pemindahbukuan, serta penerimaan hasil pajak BPHTB dapat diuraikan alur dari proses pembayaran/penyetoran, pemindahbukuan, serta penerimaan hasil pajak BPHTB, yaitu:

a. Wajib Pajak

- 1) Wajib Pajak dalam membayar atau menyetor BPHTB dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau minta bantuan kepada PPAT/Notaris, bahkan pembayaran ini dapat dilakukan oleh orang ketiga, misalnya saudara Wajib Pajak. Kewajiban untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang disetorkan atau dibayarkan ke Bank/ Kantor Pos Persepsi yang ditunjuk di wilayah Kota Semarang yang meliputi letak tanah atau bangunan dengan menggunakan SSB (Surat Setoran BPHTB) sebanyak 3 lembar SSB.
- 2) Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bank/Kantor Pos Persepsi akan menerima SSB yang telah dibubuhi register kas dari Bank/ Kantor Pos Persepsi, dengan ketentuan Lembar SSB ke-1 untuk Wajib Pajak sebagai

⁶ Suyanto, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang, 24 Juni 2022.

- bukti pembayaran BPHTB yang terutang dan Lembar SSE ke-3 untuk KPPBB yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
- 3) Apabila ternyata dalam penghitungannya ternyata nihil, maka SSB nihil tidak perlu disampaikan ke Bank/Kantor Pos Persepsi, akan tetapi cukup diketahui oleh PPAT/ Notaris atau Pejabat Lelang atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.
 - 4) Selanjutnya SSB Lembar ke-2 dan ke-3 disampaikan Wajib Pajak ke KPPBB.
- b. PPAT/Notaris
- 1) PPAT/Notaris tugasnya melihat serta mencatat pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dalam SSB Lembar ke-7 yang ditujukan oleh Wajib Pajak sebelum dilakukannya penandatanganan akta.
 - 2) Dalam hal SSB Nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris.
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kota
- 1) Melihat dan mencatat pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dalam SSB Lembar ke-1 yang ditunjukkan oleh Wajib Pajak sebelum dilakukannya pendaftaran tanah.
 - 2) Dalam hal SSB nihil, cukup diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kota.

2. Pertanggungjawaban Notaris/ PPAT dalam Pengenaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Autentik

Mengenai tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat dimana pengaturan tugas-tugas ini didalam berbagai peraturan yang berbeda. Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK.59/DDA tahun 1970 yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus Membuat Laporan Bulanan dari Akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut". Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akte-akte yang dibuat :

- 1) Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lainnya).
- 2) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

Sedangkan wewenang dari PPAT sebagai berikut :

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pemberian hak tanggungan.
- 2) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja.
- 3) Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT maka aktanyadapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.

Notaris/ PPAT termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam kehidupan bermasyarakat kadang-kadang KPPBB tidak mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan BPHTB, misalnya perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum. Selain itu Notaris/ PPAT mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997- ditentukan bahwa Notaris/ PPAT harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan.

3. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pengenaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya Mengatasinya.

Tujuan terbesar pengalihan BPHTB berdasarkan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak lain adalah untuk meningkatkan local taxing power Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB berlokasi di daerah kabupaten dan kota. Pengalihan pemungutan BPHTB dari Pusat ke Daerah tidak hanya sebatas pemungutan atau penagihan saja, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah. Kepala Daerah dalam menyelenggarakan keseluruhan pengelolaan keuangan daerah, membentuk Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD). SKPKD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/pengguna barang, yang juga melaksanakan pengelolaan keuangan daerah. Kepala Daerah dalam menyelenggarakan keseluruhan pengelolaan keuangan daerah, membentuk Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD). SKPKD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/pengguna barang, yang juga melaksanakan pengelolaan keuangan daerah. Selanjutnya, Pejabat Pengelola Keuangan Daerah (PPKD) adalah kepala satuan kerja pengelola keuangan

daerah yang selanjutnya disebut dengan kepala SKPKD yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai Bendahara Umum Daerah. Bentuk penerimaan pajak daerah salah satunya berasal dari Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidak berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta jual beli, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 90 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam proses administrasi pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum diterbitkannya sebuah sertifikat tanah. Bukti pelunasan atau pembayaran itu sendiri juga harus telah ditandatangani dan di validasi oleh pihak Dinas Pengelolaan Pendapatan dan Keuangan Daerah.

D. PENUTUP

Penelitian ini menyimpulkan bahwa, *Pertama*, pelaksanaan pengenaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kota Semarang dilaksanakan dengan sistem self assessment yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kota Semarang, *Kedua*, Notaris/ PPAT termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam kehidupan bermasyarakat kadang- kadang KPPBB tidak mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan BPHTB, misalnya perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. Seperti yang diketahui bahwa perolehan hak atas tanah dan atau merupakan objek yang dikenakan pajak BPHTB, maka untuk memperoleh data mengenai peristiwa jual beli tersebut perlu dijalin kerjasama dengan pihak Notaris/ PPAT. Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum. Selain itu Notaris/ PPAT mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997- ditentukan bahwa Notaris/ PPAT harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan, *Ketiga*, Terdapat beberapa hambatan, seperti masih terdapat Notaris/ PPAT yang belum melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah kerjanya. Notaris/ PPAT tersebut seharusnya ditindak tegas sesuai peraturan yang berlaku.. Hambatan lain yang menjadi kendala bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang yang perlu ditempuh untuk menghindari adanya Wajib Pajak yang membayar pajak BPHTB di luar wilayah, sebaiknya dilakukan pengawasan silang antar pejabat yang terkait.

Berpijak pada hasil penelitian dan analisa serta kesimpulan seperti yang dijelaskan diatas, maka dapat direkomendasikan sebagai berikut : *Kesatu*, Pemerintah Daerah seharusnya memperhatikan beberapa aspek dalam menerbitkan peraturan-peraturan atau kebijakan-kebijakan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, aspek-aspek tersebut diantaranya kondisi objek pajak dan kondisi masyarakat agar aturan-aturan atau kebijakan-kebijakan tersebut bermanfaat dan tidak memberatkan kepada masyarakat, *Kedua*, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang dalam penentuan kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus bekerja sama dengan Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan setempat, *Ketiga*, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang harus melakukan sosialisasi mengenai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat. Hal ini diperlukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak atas transaksi jual beli yang telah mereka lakukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Brotodiharjo, R. Santoso, “*Pengantar Ilmu Hukum Pajak*,” Cet. 3, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987.
- Hanitijo Soemitro, Ronny, “*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,” Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Ilyas, Wiryawan B. dan Richard Burton, “*Hukum Pajak*.” Ed. 1, Salemba Empat, Jakarta, 2001.
- Ismail, Tjip, “*Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*,” Penerbit Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, Jakarta, 2005, hal. 12.
- Mamudji, Sri, “*Metode Penelitian dan Penelusuran Hukum*,” Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Mardiasmo, “*Perpajakan Edisi Revisi*,” ANDI, Yogyakarta, 2000.
- Muhammad, Abdulkadir, “*Hukum dan Penelitian Hukum*” , Citra Aditya Bakti , Bandung, 2004.
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi, “*Metodologi Penelitian*,” PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Pahala Siahaan, Marihot, “*Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*,” cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- _____, “*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*,” Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Sunggono, Bambang, “*Metodologi Penelitian Hukum*,” PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Waluyo dan Ilyas, “*Perpajakan Indonesia Edisi ke 4*,” Salemba Empat, Jakarta, 2002.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang- Undang Nomor 16 Tahun

2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

SITUS INTERNET:

<https://kbbi.lektur.id/akta->

[autentik#:~:text=Menurut%20Kamus%20Besar%20Bahasa%20Indonesia,yang%20ditentukan%20oleh%20undang%20undang.](https://kbbi.lektur.id/akta-autentik#:~:text=Menurut%20Kamus%20Besar%20Bahasa%20Indonesia,yang%20ditentukan%20oleh%20undang%20undang.)

diakses pada tanggal 14 September 2022 pukul 21.32 WIB

<https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>

diakses pada 14 September 2022 pukul 21.44 WIB

<http://zamrony.Wordpress.com/2008/09/20/notaris-dan-ppat-kualifikasi-samaperlakuan-beda-2/>

diakses pada 10 Juli 2022 pada pukul 17.56 WIB

WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Suyanto, SH, selaku Notaris senior yang sekaligus Ketua MPD Kota Semarang, tanggal 24 Juni 2022 di Kantor Notaris Suyanto.