

ABSTRAK

Pada Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dinyatakan PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Pajak (SSP) dari Pihak Penjual dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dari Pihak Pembeli. Peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pelaksanaan BPHTB.

Pertanyaan yang timbul dari problem ini adalah : Bagaimana Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang, Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Pajak BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang, Hambatan-Hambatan dan Upaya Mengatasi dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data menggunakan analisis kualitatif. Lokasi yang dipilih Kota Semarang, untuk sampelnya diambil adalah 2 orang PPAT dan 2 petugas di Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan purposive sampling. Alat pengumpulan data dilakukan dengan wawancara.

PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena terkait dengan transaksi jual beli tanah yaitu PPAT akan menandatangani akta otentik setelah BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. PPAT juga berperan untuk memberitahukan kewajiban pembayaran pajak kepada wajib pajak termasuk membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB, serta PPAT berperan memberikan laporan bulanan atas pembuatan akta kepada Kantor Badan Pendapatan Daerah. Bahwa PPAT dalam mengefektifkan penerimaan Pajak, dapat membantu para pihak untuk melakukan pembayaran pajak-pajak terhutang. Hal ini juga dilakukan untuk mempercepat proses penandatanganan akta.

BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem *selfassessment*, yaitu Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyetor pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen). Namun untuk adanya kepastian hukum, Apabila Nilai Transaksi atau NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka dasar pengenaan pajak adalah NJOP PBB. Jadi besarnya pajak yang terutang adalah NJOP PBB dikurangi NPOPTKP (ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (5) PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 2 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)), kemudian dikalikan 5%.

Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam mengefektifkan penerimaan pajak dari sektor pengalihan hak atas tanah dan/bangunan yang terjadi di lapangan adalah kurangnya sosialisasi tentang BPHTB kepada masyarakat. Upaya yang dilakukan oleh PPAT dalam menghadapi kendala yang ada di lapangan adalah dengan melakukan himbuan dan gambaran kepada para pihak sebelum dilakukannya transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sehingga para pihak yang awam sekalipun dapat mengetahui adanya kewajiban membayar pajak dalam transaksi pengalihan hak tersebut.

Kata Kunci : PPAT, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Jual Beli.

ABSTRACT

In Article 91 paragraph 1 of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retribution, PPAT can only sign the deed of transfer of land and or building rights after the taxpayer submits proof of tax payment, in the form of a Tax Payment Letter (SSP) from the Seller and Deposit of Land and Building Rights (SSB) from the Purchaser. The role of PPAT in land sale and purchase transactions is an important part in terms of taxation aspects, especially PPAT in its role as a public official, in the implementation of BPHTB.

Questions that arise from this problem are : What is the Role and Responsibility of the Land Deed Making Officer in the Implementation of Tax BPHTB on the Sale and Purchase of Land and or Building Transactions in Semarang City, How is the BPHTB Tax Procedure on Land and or Building Sale and Purchase Transactions in Semarang City, Obstacles and Efforts to Overcome the Implementation of Taxes BPHTB for Sale and Purchase of Land and or Building Transactions in the City of Semarang.

The approach method used is juridical empirical. The data used are primary and secondary data. Data collection methods use interviews and literature studies. Data analysis method uses qualitative analysis. The location chosen by Semarang City, for the sample taken is 2 PPAT people and 2 officers at the Semarang City Regional Revenue Agency. The sampling technique was carried out by purposive sampling. Data collection tools are carried out by interview.

PPAT has a significant role in collecting BPHTB because it is related to land sale and purchase transactions, namely PPAT will sign an authentic deed after the BPHTB is paid in full by the Taxpayer. The Land Deed Making Officer can only sign the deed of transfer of land and or building rights after the Taxpayer submits proof of tax payment. PPAT also acts to inform taxpayers' obligations to taxpayers including assisting the Taxpayer to calculate the amount of BPHTB, and PPAT has the role of providing monthly reports on the deed made to the Regional Revenue Agency Office. Whereas PPAT in effecting tax revenue can help the parties to pay the indebted taxes. This is also done to accelerate the signing of the deed.

BPHTB in its implementation uses a self assessment system, namely the Taxpayer is obliged to calculate the amount of tax, deposit the tax owed by himself in accordance with the applicable tax regulations, so for simplicity and make it easy for taxpayers, a tax rate of 5% (five percent) is set. But for legal certainty, if the Transaction Value or NPOP is unknown or lower than the NJOP, then the tax base is the UN NJOP. So the amount of tax owed is the UN NJOP minus the NPOPTKP (stipulated in Article 7 paragraph (5) of the REGIONAL CITY REGULATION OF SEMARANG CITY NUMBER 2 OF 2011 CONCERNING THE CLEARANCE OF LAND AND BUILDING (BPHTB), then multiplied by 5%.

The constraints faced by PPAT in effecting tax revenues from the transfer sector over land and / or building rights that occur in the field are the lack of socialization about BPHTB to the public. Efforts made by PPAT in dealing with obstacles in the field are by appealing and describing to the parties before the transaction of transfer of rights to land and or buildings so that even ordinary parties can find out the obligation to pay taxes in the transfer of rights.

Keywords: PPAT, Land and Building Rights (BPHTB), Buy and Sell.