

## ABSTRAK

Pelaksanaan peralihan hak melalui proses jual beli, pada tahap perhitungan nilai pembayaran pajak beberapa kali ditemukan masyarakat yang dengan sengaja secara terang-terangan meminta untuk mengurangi nilai transaksi dari harga yang seharusnya, agar biaya pajak tidak besar. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan, mengetahui dan menganalisis peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, dan faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dengan melakukan wawancara, kepustakaan, dan studi dokumen yang kemudian dianalisis menggunakan teori peran, teori tanggung jawab, teori keadilan, dan teori kepastian hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan didasarkan pada perhitungan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, yaitu kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar. Tanggung jawab PPAT adalah membantu klien melakukan pengajuan online dalam website yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Pekalongan. Faktor-faktor yang menghambat PPAT adalah website hanya bisa diakses dan yang dapat login adalah PPAT, bukan wajib pajak itu sendiri, terkadang sistem susah untuk diakses dan ataupun eror, serta diperlukan koneksi yang bagus guna kelancaran dalam mengaksesnya. Patokan sebagai dasar perhitungan pembayaran BPHTB tidak jelas, Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, keterbatasan pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah, batasan kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB. Solusi yang diberikan berupa memberikan penyuluhan yang rutin kepada masyarakat dan harus ada aturan yang jelas mengenai perhitungan NPOP.

**Kata Kunci:** Peran dan Tanggung Jawab, PPAT, Pembayaran Pajak

## **ABSTRACT**

*In the implementation of the transfer of rights through the buying and selling process, at the stage of calculating the value of tax payments several times, people found that they deliberately and openly asked to reduce the transaction value from the price it should have been, so that tax costs would not be large. This writing aims to find out and analyze the calculation of the value of the sale and purchase transaction of land and/or buildings in Pekalongan Regency, to find out and analyze the role and responsibilities of PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Regional Regulation Number 6 of 2012 Pekalongan Regency, and the factors that hinder PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Regional Regulation Number 6 of 2012 Pekalongan Regency and how to solve them.*

*This research approach uses a sociological juridical, namely research through a legal approach and examines laws that have problems in practice. Sources and types of data used are primary data and secondary data. The method of collecting data is by conducting interviews, literature, and document studies which are then analyzed using role theory, responsibility theory, justice theory, and legal certainty theory.*

*The results of the study indicate that the calculation of the value of the sale and purchase of land and/or buildings in Pekalongan Regency is based on calculations that have been determined by the laws and regulations. The role and responsibility of PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Perda Number 6 of 2012 Pekalongan Regency, namely PPAT's obligation in making a deed is first to ensure that the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) has been paid. PPAT's responsibility is to help clients make online submissions on the website provided by the Pekalongan Regency Government. The factors that hinder PPAT are that the website can only be accessed and those who can login are PPAT, not the taxpayer itself, sometimes the system is difficult to access and/or has errors, and a good connection is needed for smooth access. The benchmark as the basis for calculating BPHTB payments is not clear, the market price of land and/or buildings is less transparent, the public's limited knowledge of BPHTB is low, the limits of PPAT's obligations in viewing BPHTB payments. The solution provided is in the form of providing regular counseling to the community and providing full flexibility to PPAT in the process of collecting and there must be clear rules regarding the calculation of NPOP*

**Keywords:** *Roles and Responsibilities, PPAT, Tax Payment*