

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Vol. I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta
- B.F.Sihombing, 2004, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria dan Isi Pelaksanaannya"*, Ed. rev., Cet 12, Djambatan, Jakarta
- Celdi Setya, Shinta Ayu, dkk, 2016, *Penjelasan Umum Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan, Jakarta
- Djoko Muljono, 2010, *Panduan Brevet Pajak PPN, PPn, BM, Bea Materai, PBB dan BPHTB*, ANDI, Jakarta
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Emir Adzan Syazali, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Yuridis Unaja, Volume 1 Nomor. 2 Desember 2018

Erly Suandi, 2000, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta

F.A.M Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

HD Van Wijk/Willem Konijnenbelt, *Hoofdstukken Van Administratief Recht*, Vugas'Gravenhage, hal.129, Dikutip dari Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, 2010, Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta

H.M Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teoridan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta

Mardiasmo, *Perpajakan*, 2000, ANDI, Yogyakarta

Mardiasmo, *Perpajakan*, 2003, Bulak Sumur; Andi. Cetakan kelima, Yogyakarta

Muhammad Yamin, 1982, *Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonesia*, Ghali Indonesia, Jakarta

Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, MandarMaju, Bandung

- Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Alumni, Bandung
- Mokhammad Najih, 2014, *Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Pidana Dalam Cita Negara Hukum*, Setara Press, Malang
- Muhammad Djafar Saidi, 2018, *Pembaruan Hukum Pajak*, Cetakan kelima, PT. RajaGrafindo Persada, Depok
- O.Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Media, Salatiga
- O. Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Kristen
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, 2014, Kencana Pranadamedia Group, Jakarta, cet. ke- 6
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Kencana, Jakarta
- Philipus M.Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Sebuah Studi Tentang Prinsip prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya
- Prajudi Admosudirjo, 1998, *Hukum Administrasi Negara*, cet.9, Ghalia Indonesia, Jakarta

- R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, PT.Eresco Bandung, Bandung
- R. Santoso Brotodiharjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Rafika Aditama,Bandung
- Rimsky K. Judisseno, 1999, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Rochmat Soemitro, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Eresco, Bandung
Setu Setyawan, 2009, *Perpajakan Indonesia*, Edisi 2009, UMM Press, Malang
- Siti Resmi, 2003, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta
- Soejono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta
- Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXII, Intermasa, Jakarta
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sunarsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, RienekaCipta, Jakarta
- Utrecht, 1982, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Ichtiar, Jakarta
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, SalembaEmpat, Jakarta
- Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Pengantar Hukum Pajak*, CV. Andi, Yogyakarta

Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan STDD Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Makalah

I Kadek Arinata, Makalah Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak atas Tanah Pada Tanah Hak Pengelolaan yang Dilakukan oleh Pihak Ketiga di Pelabuhan Benoa, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Philipus M Hadjon, 1998, Tentang Wewenang, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya

Jurnal

Emir Adzan Syazali, 2018, Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Jurnal Yuridis Unaja, Volume 1 Nomor 2 Desember 2018

Junaidi, 2017, Akibat Hukum Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017

Resmi dan Siti, 2015, *Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara*, Jurnal EMBA 398 Vol. 3 No.1

Philipus M. Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang, Yuridiksi*, Vol. 3 No. 5 & 6, Tahun XII September-Desember

Murjiyanto. R dan Samun Ismaya, 2015, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 3 Vol. 22 Juli 2015

Paper

Jimly Asshiddiqie, *Cita Negara Hukum Indonesia Kontemporer*, Paper. Disampaikan dalam Wisuda Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, 23 Maret 2004 dalam Simbur Cahaya No. 25 Tahun IX Mei 2004, ISSN No. 14110-0614

Tesis

Arjun, Keabsahan Pernyataan-Pelepasan Hak Menuntut Restitusi Pajak Pada Pembatalan Transaksi Jual Beli, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018

Dejan Gemelar, 2021, Efektifitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Wawancara

Sarnani, diwawancarai oleh penulis, November 2023, Staf UPTD
BPHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

Website


<https://halohukum.com/jual-beli-tanah-yang-sahsecara-hukum/>

<https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-negara-hukum/>

[http://pengertiandaninfo.blogspot.com/2013/02/pengertian-self-assessment system.html](http://pengertiandaninfo.blogspot.com/2013/02/pengertian-self-assessment-system.html)

Lampiran

Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) BPHTB

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	
BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MAKASSAR		
PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu		

Tanah (bumi)	7	112	m ²	9	Rp. 1.862.000	11	Rp. 208.544.000,-	
Bangunan	8	201	m ²	10	Rp. 1.516.000	12	Rp. 304.716.000,-	
NJOP PBB :							13	Rp. 513.260.000,-
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :					011		14. Harga transaksi/nilai pasar :	Rp. 550.000.000,-
16. Nomor Sertifikat :								
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)								
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP) memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14						1.	Rp. 550.000.000,-	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)						2.	Rp. 60.000.000,-	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP)						3.	Rp. 490.000.000,-	
4. Nilai Perolehan Objek Pajak						4.	Rp. 24.500.000,-	
D. Jumlah setoran berdasarkan :								
<input type="checkbox"/> a. Penghitungan Wajib Pajak								
<input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB/ SKPDB KURANG BAYAR SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *) Nomor : _____ Tanggal : _____								
<input type="checkbox"/> c. Penghitungan dihitung sendiri menjadi _____ % berdasarkan peraturan Walikota No. _____								
<input type="checkbox"/> d. _____								
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) :				(dengan huruf)				
Rp. 24.500.000				dua puluh empat ribu lima ratus ribu				
(berdasarkan perhitungan C.4 pilihan di D)				rupiah,-				



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD-BPHTB)**

Lembar 1
Untuk Wajib Pajak

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MAKASSAR

5. Kecamatan : Pappocini

6. Kabupaten/Kota : Makassar

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas <small>(Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperalih)</small>		NJOP PBB / m ² <small>(Diisi Berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / tahun</small>		Luas x NJOP PBB / m ²
	No	Luas (m ²)	No	NJOP (Rp)	
Tanah (bumi)	7	112 m ²	9	Rp. 1.862.000	11 Rp. 207.544.000 <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8	201 m ²	10	Rp. 1.516.000	12 Rp. 304.716.000 <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :					13 Rp. 512.260.000 <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : 14. Harga transaksi/nilai pasar : Rp. 600.000.000

16. Nomor Sertifikat : _____

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP) memperhatikan nilai pada B. 13 dan B. 14	1	▶ Rp 600.000.000
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ Rp 60.000.000
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ Rp 540.000.000 <small>angka 1 - angka 2</small>
4. Nilai Perolehan Objek Pajak	4	▶ Rp 27.000.000 <small>5% x angka 3</small>

D. Jumlah setoran berdasarkan :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPD BPHTB/ SKPDB KURANG BAYAR SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *) Nomor : _____ Tanggal : _____
- c. Penghitungan dihitung sendiri menjadi % berdasarkan peraturan Walikota No.
- d.

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) :

(dengan huruf)

Rp. 27.000.000

dua puluh tujuh juta rupiah

(Berdasarkan perhitungan C dan pilihan di D)

**JIR PELAYANAN BPHTB
(PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN)
umoharjo No. 08, Makassar**

24-JAN-2023

- 1. NOMOR PELAYANAN : 77
- 2. TGL. PELAYANAN : 24-Jan-2023
- 3. TGL. SELESAI (Perkiraan) : 31-Jan-2023

PELAYANAN : VALIDASI

27/1/23
NILAI ?

B. PENERIMAAN BERKAS

DILAMPIRKAN :

- | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Surat Persewaan Permohonan | <input type="checkbox"/> 6. Copy IMB | <input type="checkbox"/> 11. Copy SK Pengurangan |
| Surat Kuasa | <input type="checkbox"/> 7. Copy Ak. Jual Beli, Hibah | <input type="checkbox"/> 12. Copy SK Keberatan |
| KTP | <input type="checkbox"/> 8. Copy SK Pensiun | <input type="checkbox"/> 13. Copy SKKPP PBB |
| Sertifikat Tanah | <input type="checkbox"/> 9. Copy SPPT/STTS | <input type="checkbox"/> 14. Copy SPMKP PBB |
| PPT | <input type="checkbox"/> 10. Asli STTS | <input type="checkbox"/> 15. Lain - lain |