

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI VERIFIKASI TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERKAITAN DENGAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG AKAN DIDAFTARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, khususnya dalam transaksi jual beli memiliki syarat untuk melampirkan tanda bukti BPHTB yang telah diverifikasi oleh DPKAD. Hal ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB dan Perwali Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Peraturan Pelaksanaannya. Pada kenyataannya hal tersebut masih belum dapat terlaksana, ditunjukkan dengan masih adanya wajib pajak/PPAT yang tidak melakukan verifikasi BPHTB dan adanya kesempatan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan menerima berkas/dokumen BPHTB yang tidak diverifikasi.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT apabila tidak dilaksanakannya verifikasi BPHTB dan terdapat Pajak kurang bayar serta bagaimana tolok ukur yang digunakan oleh DPKAD dalam menentukan BPHTB kepada Wajib Pajak yang kurang bayar. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta PPAT apabila tidak dilaksanakannya verifikasi BPHTB dan terdapat pajak kurang bayar serta mengetahui dan menganalisis tolok ukur yang digunakan oleh DPKAD dalam menentukan Pajak BPHTB kepada Wajib Pajak yang kurang bayar.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer sebagai bahan utama yang diperoleh dengan wawancara langsung. Data sekunder diperoleh dari Peraturan Perundang-undang, buku-buku, karya ilmiah, jurnal serta tulisan lain yang berkaitan dengan penelitian. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara induktif.

Hasil penelitian mengkaji tentang akibat hukum terhadap akta PPAT apabila tidak dilaksanakannya verifikasi BPHTB dan terdapat pajak kurang bayar yaitu akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang akan menyebabkan proses pendaftaran hak atas tanah dan bangunan tidak sesuai dengan waktu yang ditetapkan, terhadap wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda atas kekurangan pajak yang disetorkan. Tolok ukur yang digunakan oleh DPKAD dalam menentukan pajak BPHTB kepada wajib pajak yang kurang bayar yaitu sesuai dengan Perda Nomor 2 Tahun 2011 yaitu jika NPOP BPHTB tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka dasar pengenaan pajak adalah berdasarkan NJOP PBB dan untuk mengantisipasi terjadinya pajak kurang bayar maka tanda bukti setoran BPHTB harus dilakukan verifikasi.

Saran yang penulis berikan adalah agar DPKAD lebih aktif dalam melakukan proses verifikasi BPHTB dan Kantor Pertanahan/BPN ikut serta mewajibkan wajib pajak/PPAT untuk melakukan verifikasi BPHTB dengan cara tidak menerima dokumen yang melampirkan BPHTB yang tidak diverifikasi.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan, Verifikasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah

## ABSTRACT

### IMPLEMENTATION OF VERIFICATION ABOUT TAX FOR ACQUISITION OF THE RIGHT ON LAND AND BUILDING ACCORDING TO THE CHANGE OF RIGHT ON LAND AND BUILDING THAT WILL BE REGISTERED BY LAND DEED OFFICIAL AT NATIONAL LAND CORPORATION IN SEMARANG CITY

Process of the change of the right on land and building, specially in transaction of buying and selling that have a condition to attach proof of BPHTB's deposit has been in the verification by DPKAD. It's based on Act No.2 of 2000 about BPHTB and Regional Regulation No.2 of 2011 about BPHTB and Mayor's Regulation No.2 of 2011 about realization. In reality this hasn't been done, with still many tax payers/PPAT not doing to verification of BPHTB and a condition has given by National Land Corporation in Semarang City by accepting documents that aren't verified.

The problem in this research are how the law impact against the PPAT's deed if not verified and there is underpaid tax and how to benchmark that is used in determining the BPHTB to tax payers that underpaid tax. The research purposes are to know and analyze the law impact against the PPAT's deed if not verified and there is underpaid tax and to know and analyze the benchmark that is used in determining the BPHTB to tax payers that underpaid tax.

The research method of this study is socio legal of descriptive analytical qualitative research. In this research, the primary data is obtained by interviewing. The secondary data is derived from regional regulation, the books, scientific works, all those data then analyzed in the way of descriptive qualitative research.

The result of research are review about the law impact against the PPAT's deed if not verified and there is underpaid tax that not to registered that will cause process of registration the right on land and building not according to a set time, tax payers will be worn the administrative fine cause underpaid tax. The benchmark that is used in determining the BPHTB In accordance with the Regional Regulation No.2 of 2011, if NPOP BPHTB unknow or lower than NJOP PBB then basis of taxation be based on NJOP PBB and to anticipate the underpaid tax then proof of BPHTB's deposit has been in the verification.

The suggestion from authors is DPKAD more active in doing process verification of BPHTB and National land Corporation in participate to compulsory tax payers/PPAT to do verification by not accept the document that attach of BPHTB that is not verification, so the tax payers/PPAT will do it, and the future make the tax payers/PPAT not exposed underpaid tax.

Key word: Tax for Acquisition of the Right on Land and Building, Verification, PPAT