

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Jual-Beli

1) Pengertian Jual-Beli

Menurut Hukum Perdata Jual-Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut:

“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk dijanjikan”menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.¹³

¹³ Redaksi RAS, Tip Hukum Praktis, *Tanah dan bangunan* (Depok : Raih Asa Sukses,2009), halaman 24.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.¹⁴

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat obligator, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak

¹⁴Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *jual beli* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), halaman 7.

dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.¹⁵

Perjanjian jual-beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tentram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.¹⁶ Jadi barang yang dijual tidak mempunyai kaitan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli ini belum memindahkan hak milik yang ada ditangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (levering) secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga)

¹⁵ Soedharyo soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika,2004), halaman 86

¹⁶ Subekti, *hukum perjanjian* ,cet.Keenam (Jakarta : Intermasa 1976), halaman 17.

macam penyerahan yuridis, yaitu :

a. Penyerahan Barang Bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya;

b. Penyerahan Barang Tidak Bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya;

c. Penyerahan Piutang Atas Nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta cessie.

2) Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual-Beli

Pengaturan Mengenai Jual Beli Tanah, menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata, jual beli tanah di dasarkan pada Pasal 1457 KUH Perdata dijelaskan bahwa “ Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁷

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan

¹⁷ I Putu Agus Putra Sumardana, SH (Jurnal tentang *Dasar Hukum Jual Beli Tanah*. Maret 2020).

hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta Jual Beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak.

3) Syarat-Syarat Jual-Beli Tanah

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.”

Syarat-syarat dalam dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1) Syarat Materil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli

tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
 - a) Harus jelas, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah;
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Akibatnya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum

yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik;
 - b) Hak Guna Usaha;
 - c) Hak Guna Bangunan;
 - d) Hak Pakai.

2) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh

PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;

3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar dan PPAT wajib menyampaikan Pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.¹⁸

2. Tinjauan Umum Pajak

1) Pengertian Pajak

Pajak menurut undang-undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁹

¹⁸Erza Putri, “Peran PPAT dalam *Peralihan Hak Atas Tanah*”(Online), (<http://erzaputri.blogspot.com/> diakses 1 Juli 2025).

¹⁹ Mardiasomo, *Perpajakan* (Yogyakarta: Andi Offset, 2016), Halaman 3.

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang berlangsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintah.²⁰ Dari definisi-definisi pajak di atas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur antara lain:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara, yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang);
- b. Berdasarkan undang-undang, Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta peraturan pelaksanaannya;
- c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individu oleh pemerintah;
- d. Untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.²¹

Pajak berdasarkan UU No 28 Tahun 2007, Pasal 1 ayat (1) yaitu kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan

²⁰ Waluyo, *Perpajakan Indonesia* (Jakarta:Salemba Empat, 2013) Halaman 2.

²¹ Muhamad Fauzan dan Moh.Didik Ardiyanto. *Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011*”, DIPONEGORO JOURNAL OF ACCOUNTING (Online), Vol.1,No.2, 2012, (<http://ejournals1.undip.ac.id/index.php/accounting/>, diakses 28 Juni 2025),2025

negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam pengertian pajak tersebut ada beberapa komponen yang wajib diketahui yaitu sebagai berikut:

- a. Pajak adalah Kontribusi Wajib Warga Negara;
- b. Pajak bersifat memaksa untuk setiap warga Negara;
- c. Dengan membayar pajak, anda tidak akan mendapat imbalan secara langsung;
- d. Pajak berdasarkan Undang-Undang.²²

2) Dasar Hukum Perpajakan di Indonesia

Indonesia sebagai negara hukum, mempunyai pandangan hidup bangsa yaitu Pancasila yang digunakan sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Sebagai dasar yuridis penerapan pajak adalah Pasal 23 (A) Undang-Undang Dasar yang menyebutkan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat untuk keperluan negara, diatur dengan undang-undang.

Dalam ketentuan umum Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 digariskan bahwa administrasi perpajakan berperan aktif dalam melaksanakan tugas-tugas pembinaan, pelayanan, pengawasan dan penerapan sanksi sesuai peraturan perundangan perpajakan.

²² Sarjanaekonomi.co.id. “*Pengertian Pajak Berdasarkan Undang – Undang*” (Online), (<https://sarjanaekonomi.co.id/pajak-pengertian-jenis-manfaat-fungsi-dan-unsur-unsur-pajak/>, diakses tanggal 28 Juni 2025)) 2025.

3) Fungsi Pajak

Pajak memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu:

1) Fungsi *Budgetair*

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya;

2) Fungsi mengatur (*regularend*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi;

3) Fungsi Pemerataan (Pajak Distribusi), berarti pajak dapat digunakan untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat;

4) Fungsi Stabilasi, berarti pajak dapat digunakan untuk menstabilkan kondisi perekonomian.²³

4) Jenis Pajak

Pajak dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, sebagai berikut :

1) Menurut golongannya:

a) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain;

b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

²³ *Ibid*, halaman 4.

2) Menurut sifatnya:

- a) Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
- b) Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

3) Menurut Lembaga Pemungutannya:

- a) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut langsung oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara;
- b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah antara lain Pajak Provinsi dan Pajak Kota atau Kabupaten.²⁴

3. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1) Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan agar akta atau risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan

²⁴ *Ibid*, halaman 9.

ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.²⁵ BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia.²⁶

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Pemungutan BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yaitu bea (pajak), perolehan, hak atas tanah dan bangunan, yang pengertiannya merupakan satu kesatuan, yaitu:

- 1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;
- 2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misanya pewarisan, yang mengakibatkan ha katas atas tanah tersebut

²⁵ Marihot Pahala Siahaan, "Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek" *Op.Cit*, hal. 42.

²⁶ *Ibid*, halaman 10.

berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak melalui perbuatan hukum adalah dimana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan tersebut;

- 3) Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, termasuk bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;²⁷
- 4) Bangunan adalah hak yang melekat pada hak atas tanah.

2) Subjek dan Objek BPHTB

1) Subjek BPHTB

Sesuai dengan namanya, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan. Pengertian ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU BPHTB yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan badan adalah

²⁷ *Ibid*, Halaman 11.

sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya.²⁸

Dalam menjalankan kewajiban perpajakannya wajib pajak dapat diwakili oleh pihak tertentu yang diperkenankan oleh Undang-Undang dan Peraturan Daerah tentang BPHTB. Wakil wajib pajak bertanggung jawab secara pribadi dan atau secara tanggung renteng atas pembayaran pajak terutang.²⁹

2) **Objek BPHTB**

Objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.³⁰

Undang-Undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan

²⁸ *Ibid*, halaman 12.

²⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Op.Cit. hal. 587.

³⁰ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hal.340.

Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, sebagai berikut:

- a. Perolehan Hak Karena Jual Beli, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual;
- b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari Pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada Pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya;
- c. Perolehan Hak karena Hibah, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup;
- d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia;
- e. Perolehan Hak karena Waris, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan

bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia;

- f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya, yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain;
- g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak Bersama;
- h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang;
- i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap, yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut;
- j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha. Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari

badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut;

- k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi;
- l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan;
- m. Perolehan Hak karena Hadiah, yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:

Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas; orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan

nama; orang pribadi atau badan karena wakaf orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.³¹

3) **Tarif BPHTB**

Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) paling tinggi ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.³² Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah Kabupaten/Kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah Kabupaten/Kota. Dengan demikian, setiap daerah Kota/Kabupaten diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tariff pajak yang mungkin berbeda dengan Kota/Kabupaten lainnya, tidak lebih dari 5% (lima persen).

4) **Dasar Pengenaan BPHTB**

Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).³³ Nilai Perolehan Objek Pajak adalah harga transaksi atau nilai pasar atas tanah dan bangunan yang dialihkan atau diperoleh yang dimuat dalam akta peralihan hak, risalah lelang atau pemberian hak baru.

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) ditetapkan dengan:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar-menukar adalah nilai pasar;

³¹ *Ibid*, hal 229.

³² Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Op.Cit. hal. 587.

³³ Pasal 87 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar;
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu besaran tertentu dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak. Apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan suatu objek BPHTB kurang dari NPOPTKP yang ditetapkan maka atas objek tersebut tidak

ada BPHTB yang harus dibayar atau tidak terutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan maka besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.³⁴

Harga Transaksi adalah harga perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan jual beli. Nilai Pasar adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena peralihan hak kecuali jual beli. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang adalah harga transaksi atau nilai pasar setelah dikurangi oleh Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan dengan tarif yang ditetapkan peraturan daerah (maksimal 5 %).

5) Cara Perhitungan Pajak BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi atas 3 (tiga) jenis, yaitu: Harga transaksi, Nilai pasar, dan Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Di samping itu, terdapat suatu persyaratan dalam menentukan NPOP yaitu dalam hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini mengandung arti bahwa apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar) lebih tinggi dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan BPHTB

³⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Op.Cit. hal. 591.

adalah NPOP.

Sebagaimana jenis pajak yang lain, pada BPHTB pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan basis. Menetapkan besarnya pajak terutang dihitung dengan cara:

$$\text{BPHTB} = \max 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \text{ atau } \max 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$
 Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP, maka perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak terutang} &= \text{Tarif pajak} \times \text{Dasar pengenaan pajak} \\ &= \text{Tarif pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Untuk memahami cara perhitungan pajak terutang BPHTB berikut diberikan contoh perhitungan pajak sebagai berikut:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) : Rp. 100.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak : Rp. 80.000.000,-
(NPOPTKP)

Nilai Kena Pajak (NPOPTKP) : Rp. 40.000.000,-

BPHTB = Rp. 40.000.000,- X 5%
= Rp. 2.000.000,-

6) Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB

Sistem yang dipergunakan untuk menentukan siapa yang menghitung dan menetapkan jumlah pajak yang terutang oleh Wajib

Pajak, ada 3 (tiga) cara yaitu *Official Assesment System*, *Self Assesment System* dan *With Holding System*.³⁵

a) *Official Assesment System*

Official Assesment System adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Dalam sistem ini utang pajak timbul bila telah ada ketetapan pajak dari fiskus (sesuai dengan ajaran formil tentang timbulnya utang pajak). Jadi dalam hal ini wajib pajak bersifat pasif. Kekurangan Sistem Pemungutan Pajak *Official Assesment* adalah karena tanggung jawab pemungutan pajak terletak sepenuhnya pada penguasa pemerintahan yang diwakili oleh fiskus sebagaimana tercermin dalam system penetapan pajak yang sepenuhnya menjadi wewenang administrasi perpajakan. Wajib pajak hanya berperan sebagai pembayar jumlah pajak yang sebelumnya telah ditetapkan oleh fiskus. Dengan demikian, pelaksanaan kewajiban perpajakan dalam banyak hal menjadi sangat tergantung pada pelaksanaan administrasi perpajakan yang dilakukan oleh aparat perpajakan. Hal ini menyebabkan wajib pajak kurang mendapatkan pembinaan dan bimbingan terhadap kewajiban perpajakannya, serta kurang diikutsertakan dalam memikul beban negara untuk mempertahankan kelangsungan pembangunan nasional.

³⁵ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi* 2011, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hal.7.

b) *Self Assesmen System*

Self Assesment System yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.³⁶ Sistem ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada fiscus, sedangkan fiscus bertugas memberikan penerangan dan pengawasan.

Sistem *Self Assesment* berbeda dengan sistem *Official Assesment* karena Sistem *Self Assesment* memberikan konsekuensi yang berat bagi Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban perpajakan yang dibebankan kepadanya. Secara otomatis, sanksi yang dijatuhkan akan lebih berat, yakni berupa denda, bunga, ataupun kenaikan jumlah pajak yang terutang.

Pemerintah tidak lagi dibebankan kewajiban administrasi menghitung jumlah pajak terutang Wajib Pajak dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak untuk memberitahukan (sekaligus memerintahkan pembayaran) jumlah tersebut kepada Wajib Pajak, sehingga waktu, tenaga dan biaya sehubungan dengan hal tersebut dapat dihemat atau dialihkan untuk melakukan aktivitas perpajakan atau pemerintahan lainnya.

³⁶ Mardiasmo, *Ibid*, hal.7

Ciri tersendiri dari sistem pemungutan pajak tersebut adalah:

- a) Bahwa pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian kewajiban dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional;
- b) Tanggung Jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak, sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat Wajib Pajak Sendiri. Pemerintah, dalam hal ini aparat perpajakan sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan terhadap pelaksana kewajiban perpajakan Wajib Pajak berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;
- c) Anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui system menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang (*Self Assessment*), sehingga melalui system ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah untuk dipahami oleh

anggota masyarakat Wajib Pajak.³⁷

Penerapan sistem *self assessment*, pada hakekatnya mengandung maksud supaya di dalam diri wajib pajak tertanam kuat hal-hal seperti kesadaran (*tax consciousness*), kejujuran, hasrat untuk membayar (*tax mindedness*) dan *tax discipline*. Jadi jika rakyat mengerti tentang fungsi dan manfaat pajak dalam masyarakat, maka rakyat akan menjadi sadar arti pentingnya membayar pajak, jika rakyat sadar akan hal itu maka ia akan sadar akan hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak, dan ia akan menjadi masyarakat yang suka membayar pajak, disamping itu pula ia akan menjadi jujur dalam bidang perpajakan, sehingga akan timbul disiplin dari wajib pajak untuk selalu memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar pajak tepat waktu.³⁸

Pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melakukan *self assessment*, hal ini akan memberikan konsekuensi yang berat bagi wajib pajak, artinya jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban yang dipikulkan kepadanya, maka sanksi yang diajukan akan lebih berat dari biasanya, atau dengan pendapat lain sistem *self assessment* akan membawa tanggung jawab yang lebih besar dan akan dikenakan denda lebih berat, yang mana hal ini kurang dipahami oleh wajib pajak.

³⁷ Muhammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta, 2008, hal. 113.

³⁸ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 1992, hal.20-21.

C. *Withholding System*

Withholding System adalah Sistem pemungutan atau pemotongan pajak dilakukan dari pihak ketiga Pemungutan BPHTB, menggunakan Self Assessment system, artinya Wajib pajak BPHTB, diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, menggunakan Surat Setoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, atau *Self Assesment* untuk dapat melaksanakan menghitung, memerhitungkan dan membayar sendiri pajak terhutang, yang mana surat ini digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan disamping itu juga berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPO PBB). Jadi jelaslah bahwa penerapan system self assessment, pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak hanya terbatas pada penentuan dan penghitungan pajak yang terhutang oleh wajib pajak sendiri, namun meliputi pula tata cara dan mekanisme pembayaran sampai dengan pelaporan.

7) **Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pelaksanaan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah (Perda). Perda tentang BPHTB merupakan dasar hukum yang mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang mencakup objek, subjek dan wajib pajak, tarif, dasar pengenaan, dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB sesuai dengan kondisi masyarakat dan karakteristik daerah masing-masing.

Pajak Daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pajak propinsi dan pajak kabupaten/kota. Pembagian ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi propinsi atau kabupaten/kota yang bersangkutan.

BPHTB adalah salah satu pajak daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.³⁹ Selanjutnya, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁴⁰

³⁹ Mardiasmo, *Op.Cit*, hal.340

⁴⁰ *Ibid*

Sistem dan prosedur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB) ditetapkan dalam Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. Pasal 1 ayat (1) disebutkan:

“Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) :

“Sistem dan Prosedur Pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. pembayaran BPHTB;
- c. penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);
- d. pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- e. pelaporan BPHTB;
- f. penagihan dan
- g. pengurangan.”

Untuk melaksanakan system dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, SKPKD harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:

- a. Fungsi pelayanan;
- b. Fungsi data dan informasi, dan

c. Fungsi pembukuan dan pelaporan

Ayat (3):

“Sistem dan Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus rancangan SSPD BPHTB.”

Ayat (4):

“Sistem dan Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah verifikasi yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya”.

Ayat (5):

“Sistem dan Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pendaftaran akta ke Kepala Kantor Bidang Pertanahan dan penerbitan akta oleh PPAT.”

Ayat (6):

“Sistem dan Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.”

Ayat (7):

“Sistem dan Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah prosedur penetapan Surat Tagihan, Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) dan Surat Tagihan yang dilakukan oleh SKPKD.”

Ayat (8):

“Sistem dan Prosedur pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah prosedur penerapan persetujuan/ penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.”

8) Tinjauan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Online (*E-BPHTB*)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Online (*e-BPHTB*)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online atau *e-BPHTB* adalah sebuah aplikasi untuk mengajukan permohonan pemeriksaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembayaran BPHTB Online dapat dilakukan melalui Teller dan ATM, terintegrasi data e-SSPD dengan e-BPHTB yang digunakan sebagai aplikasi pengendalian pajak secara online, dan data laporan secara online dan realtime. Pelaksanaan Perubahan BPHTB Online berarti suatu proses atau cara yang digunakan untuk melakukan pembayaran

pajak secara elektronik yang diterapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda).

2. Kerugian BPHTB Online (e-BPHTB)

Sistem e-BPHTB selain mempermudah dalam membayar pajak, ternyata ada kerugian maupun kelemahan dari sistem e-BPHTB ini seperti terjadinya gangguan pada jaringan internet saat pengisian data ataupun pembayaran pajak. Hal tersebut dapat membuat sedikit terhambatnya pembayaran yang dilakukan wajib pajak

3. Dasar Hukum Penerapan Sistem BPHTB Online (e-BPHTB)

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 32/PMK.05/2014 tentang Sistem Penerimaan Negara Secara Elektronik;
- c. Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pelaporan, Pembayaran Dan Pengawasan Pajak Daerah Melalui Sistem Elektronik.

4. Tinjauan Umum Tentang Verifikasi BPHTB

1. Pengertian Verifikasi dan Validasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Verifikasi adalah

pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang, dan sebagainya. Sedangkan Verifikasi mengacu pada kumpulan aktivitas yang memastikan bahwa perangkat lunak mengimplementasikan fungsi spesifik dengan tepat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Validasi berarti pengesahan, pengujian kebenaran terhadap sesuatu Validasi mengacu ke aktivitas lain yang memastikan bahwa perangkat lunak dibangun dengan benar.

2. Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Verifikasi BPHTB atau bisa disebut penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB menurut Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2011 tentang tata cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dijelaskan beberapa pengertian sebagai berikut:

- a. Penelitian SSPD BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada SPTPD-BPHTB serta dokumen pendukung yang menjadi persyaratan;
- b. Tata Cara penelitian SSPD-BPHTB adalah validasi yang dilakukan SKPD atas kebenaran dan kelengkapan pengisian SSPD-BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukungnya

Setiap Wajib Pajak menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD-BPHTB. Sehingga dalam BPHTB harus dilakukan pencocokan untuk menyesuaikan data oleh Wajib Pajak dan data pada Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.

Verifikasi merupakan Tindakan memastikan bahwa data dan dokumen perubahan yang dilakukan benar adanya, dapat diandalkan, serta didukung oleh system yang efektif. Jika pelaksanaan verifikasi sudah dilaksanakan dan persetujuan sudah diberikan maka dilanjutkan tahap validasi. Memastikan data dan dokumentasi telah di verifikasi dan sesuai dengan kriteria yang diajukan. Selanjutnya dilakukan pengesahan verifikasi dan validasi BPHTB. Yaitu pembuktian dengan adanya lembar laporan administrasi dan laporan hasil penelitian telah disahkan dan ditandatangani oleh petugas.

3. Fungsi Verifikasi BPHTB

Fungsi verifikasi BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) berfokus pada proses pemeriksaan dan penelitian kelengkapan dokumen serta kebenaran data terkait transaksi jual beli tanah dan bangunan, khususnya dalam kaitannya dengan pemungutan pajak BPHTB. Verifikasi ini penting untuk memastikan keabsahan pembayaran BPHTB dan mencegah potensi kecurangan atau kesalahan perhitungan. Fungsi Verifikasi BPHTB sebagai berikut:

a. Validasi Dokumen

Verifikasi memastikan bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli, seperti Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPPT) dan bukti pembayaran BPHTB, lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

b. Pemeriksaan Kebenaran Data

Verifikasi mencocokkan data-data yang tercantum dalam dokumen, seperti Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan perhitungan BPHTB, dengan data yang ada di sistem atau basis data terkait;

c. Penelitian Lapangan

Dalam beberapa kasus, verifikasi juga melibatkan penelitian lapangan untuk memastikan kebenaran informasi terkait objek pajak, seperti kondisi fisik tanah dan bangunan;

d. Pencegah Kecurangan

Proses verifikasi yang baik dapat mencegah upaya penghindaran atau pengurangan pembayaran BPHTB yang seharusnya;

e. Dasar Penetapan BPHTB Kurang Bayar

Jika dalam proses verifikasi ditemukan ketidaksesuaian atau kekurangan pembayaran, pemerintah daerah dapat menetapkan BPHTB kurang bayar dan melakukan penagihan kepada wajib pajak.