# ABSTRAK

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk transaksi jual-beli. Kewenangan pengaturan dan pemungutannya berada di pemerintah daerah (kabupaten/kota). BPHTB menjadi salah satu sumber penerimaan asli daerah yang penting. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) harga transaksi menjadi dasar untuk menghitung besarnya BPHTB, setelah dikurangi NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Harga transaksi yang dilaporkan wajib pajak seringkali dijadikan NPOP, namun dalam praktiknya bisa jadi berbeda (lebih rendah) dari nilai pasar atau nilai estimasi pemerintah. Dalam berbagai kasus, terjadi selisih cukup besar antara nilai transaksi yang dilaporkan oleh pihak pembeli/penjual dan nilai wajar (baik NJOP atau estimasi dari pemerintah). Kadang wajib pajak sengaja melaporkan nilai transaksi lebih rendah agar BPHTB yang dibayar menjadi lebih kecil. Situasi ini memicu perlunya mekanisme verifikasi dan validasi dari pihak pemerintah daerah.

Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yaitu mengenai (1) Penetapan NPOP BPHTB yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Transaksi Jual-Beli; serta (2) Penetapan NPOP BPHTB ditinjau dari Aspek Keadilan dan Kepastian Hukum. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan ditnjau dari Aspek Keadilan dan Kepastian Hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Empiris, yang lebih menekankan pada data primer. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan berupa wawancara dengan Bapenda Kota Semarang serta beberapa Notaris/PPAT. Data kemudian dianalisis secara kualitatif dan kemudian dilakukan penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang melalui verifikasi, didasarkan pada hasil pemeriksaan lapangan (cek lokasi) yang akhirnya didasarkan pada nilai pasar.

Hal tersebut ditinjau dari aspek kepastian hukum, dapat dikatakan kurang berkepastian hukum karena pemerintah kota Semarang tidak mempunyai dasar/landasasan yang pasti tentang harga tanah yang dijadikan sebagai dasar penentuan NPOP. Ditinjau dari aspek keadilan, penentuan NPOP berdasarkan cek lokasi yang akhirnya didasarkan pada harga pasaran juga dianggap kurang adil, khususnya bagi wajib pajak, karena harganya lebih tinggi dari harga transaksi yang sebenarnya.


**Kata kunci : VERIFIKASI*;* BPHTB; JUAL-BELI.**

## *ABSTRACT*

*BPHTB is a tax levied on the transfer of rights to land and/or buildings, including sale and purchase transactions. The authority to regulate and collect it lies with regional governments (regencies/municipalities). BPHTB is an important source of local revenue. The Acquisition Value of the Tax Object (NPOP), i.e., the transaction price, serves as the basis for calculating the amount of BPHTB, after deducting the NPOPTKP (Non-Taxable Acquisition Value of the Tax Object). The transaction price reported by the taxpayer is often used as the NPOP; however, in practice, it may differ (be lower) from the market value or the government's estimated value.*

*In various cases, significant discrepancies occur between the transaction value reported by the buyer/seller and the fair value (either the NJOP [Tax Object Sale Value] or the government's estimate). Sometimes, taxpayers intentionally report a lower transaction value to reduce the BPHTB payable. This situation necessitates a verification and validation mechanism from the regional government.*

*This research addresses two problem formulations: (1) The determination of the NPOP for BPHTB by the Semarang City Government regarding the Sale and Purchase Transaction Value; and (2) The determination of the NPOP for BPHTB reviewed from the Aspects of Justice and Legal Certainty. This research was conducted to identify and describe how the Semarang City Government determines the NPOP for BPHTB on the sale and purchase transaction value of land and buildings, viewed from the Aspects of Justice and Legal Certainty. The research method used is Empirical Juridical, which emphasizes primary data. Data was obtained through library research and field studies in the form of interviews with the Semarang City Revenue Agency (Bapenda) and several Notaries/PPATs. The data were then analyzed qualitatively, and conclusions were drawn deductively.*

*The research results indicate that the NPOP determined by the Semarang City Government through verification is based on field inspection results (location checks), which ultimately rely on the market value.*

*From the aspect of legal certainty, this can be considered to have less legal certainty because the Semarang City government lacks a definite basis/foundation for the land price used as the basis for determining the NPOP. From the aspect of justice, determining the NPOP based on location checks, which ultimately relies on the market price, is also deemed less fair, particularly for taxpayers, as the price is higher than the actual transaction value.*



***Keywords: VERIFICATION; BPHTB; SALE AND PURCHASE.***