

**KAJIAN MENGENAI KEGIATAN VERIFIKASI LAPANGAN ATAS  
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Dedeh Diarti

Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Pancasila  
Jln. Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan, Indonesia, 12640.

*E-mail:* diartidedeh@gmail.com

**Abstrak**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Untuk melakukan pemungutan Pajak BPHTB, Pemerintah Daerah wajib membentuk Peraturan Daerah tentang BPHTB. Berdasarkan hal tersebut Pemerintah Kabupaten Bogor membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 15 Tahun 2010 tentang BPHTB. Pemungutan BPHTB sejak tahun 2011 diambil alih oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Bogor. Dispenda Kabupaten Bogor dalam hal pemungutan BPHTB mengeluarkan aturan mengenai verifikasi lapangan atas tanah dan bangunan yang dikenakan pemungutan BPHTB. Kegiatan verifikasi lapangan itu bertujuan untuk meneliti kebenaran data dan dokumen yang diterima dengan kondisi sebenarnya di lapangan, terutama mengenai hal yang berkaitan dengan nilai jual dari objek tanah dan bangunan (NJOP) yang ditransaksikan.

**Kata kata-kunci:** bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, hak atas tanah, verifikasi lapangan.

**Abstract**

*Fee for acquisition of right of land and building (BPHTB) is a central tax that diverted into the local tax as provided in Law No. 28 of 2009. For BPHTB collection purpose, local government shall establish regional regulation concerning BPHTB. Based on that, then the Bogor Government issued Law No. 15 of 2010 on BPHTB. The collection of BPHTB, since 2011, was transferred to Local Revenue Office of Bogor. For such collection, then the office also issued a regulatioan on field verification of land and building subjected to collection of BPHTB. Field Verification aims to examine the correctness and to investigate the validity of tax object and documents received with actual field condition, especially on matters relating to the sale price of the land and building which are transacted.*

**Keywords:** *fee for acquisition of right of land and building, field verification, land right.*

---

---

**PENDAHULUAN**

Pemungutan Pajak di Indonesia berasal dari kesepakatan rakyat dan pemerintah, yang dituangkan dalam undang-undang mengenai pajak, di dalamnya berisi ketentuan-

ketentuan yang menjadi hukum perpajakan di Indonesia. Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak. Dengan demikian, diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga di satu pihak mendorong Wajib Pajak melaksanakan dengan kesadaran kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup “lubang” yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindari dari pajak.<sup>1</sup>

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Mengingat pentingnya tanah dan/atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan/atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Negara Indonesia telah menganut asas desentralisasi sebagai perwujudan dari prinsip otonomi daerah. Sebagaimana menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah pusat tentu tidak mungkin melaksanakan dan mengawasi semua pelaksanaan pembangunan di seluruh wilayah yang tak terhingga luasnya ini. Jadi asas ini juga diterapkan dengan maksud agar pemerintah daerah mampu ikut berperan dalam pembangunan nasional. Asas desentralisasi ini jugalah yang menjadi faktor pertimbangan bagi pemerintah membuat kebijakan untuk menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor perkotaan dan pedesaan dan BPHTB menjadi pajak daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sampai dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB (Undang-Undang BPHTB) pada tanggal 27 Mei 1997, tidak ada dasar hukum yang jelas untuk pemungutan pajak atas pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Bahkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>1</sup> Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak* (Bandung: Eresco Bandung, 1992), hlm. 23-24.

Pokok Agraria yang menggantikan semua peraturan pertanahan di Indonesia juga tidak mengatur pengenaan bea balik nama atas jual beli tanah dan atau bangunan.<sup>2</sup>

Undang-Undang BPHTB kemudian diperbaharui kembali dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Namun demikian, seiring dengan semangat otonomi daerah seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang diterapkan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Sebelum keluarnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan pajak pusat yang dikelola langsung oleh Pemerintah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimaksudkan untuk memperluas kewenangan daerah. Perluasan kewenangan tersebut dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis pajak baru. Salah satu hal penting yang harus dilakukan adalah membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengingat pelimpahan kewenangan pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan/atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan/atau bangunan.<sup>3</sup>

Reformasi perpajakan daerah dimulai pada tahun 2009, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah. Pada tahap tersebut terjadi perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia, status BPHTB yang semula merupakan Objek Pajak Pusat berubah menjadi Objek Pajak Daerah dan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota. Sehingga, membuat pemerintah kabupaten/kota berperan besar dalam pengenaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan ketetapan pajak, untuk dapat memastikan uang pajak masuk ke kas daerah.<sup>4</sup> Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

---

<sup>2</sup> Eddy Wahyudi, "Perspektif Pajak sebagai Sarana Pendukung Pembangunan," <<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/>>, diakses pada 5 November 2018, 10.00 WIB.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 7.

berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dilimpahkan ke daerah kota maupun kabupaten mulai tanggal 1 Januari 2011.<sup>5</sup> Konsekuensi yang mendasar yaitu pemerintah kabupaten/kota yang akan memungut BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan daerahnya harus terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah masing-masing tentang BPHTB yang kemudian menjadi dasar hukum atas pemungutan BPHTB.<sup>6</sup> Untuk pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, namun tanggal 31 Desember 2010 mekanisme dan prosedurnya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati Bogor Nomor 78 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB dihitung berdasarkan transaksi yang terjadi, besarnya transaksi tergantung pada harga pasar dan luas tanah atau bangunan yang dijual. Kabupaten Bogor mempunyai luas wilayah yang sangat besar yaitu sekitar 2.301.95 Km<sup>2</sup>, oleh karena itu, Dinas Pendapatan dan Keuangan Daerah benar-benar menerapkan aturan yang ketat terhadap penerimaan BPHTB tersebut. Pengelolaan BPHTB yang baik akan menjadi primadona Pendapatan Asli Daerah (PAD), karena besarnya potensi tanah dan bangunan di Kabupaten Bogor akan semakin meningkatkan PAD dari BPHTB.<sup>7</sup>

Di Kabupaten Bogor, pemungutan BPHTB terkait dengan berbagai instansi antara lain PPAT/Notaris, Kantor Pertanahan (BPN), kantor lelang dan instansi terkait lainnya. Kerja sama dan koordinasi yang intensif sangatlah membantu kelancaran dan efektifitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Optimalisasi BPHTB tergantung partisipasi aktif dan koordinasi antar instansi tersebut dan juga didukung kualitas pelayanan yang memungkinkan Wajib Pajak memperoleh kemudahan di dalam melaksanakan kewajiban bayar pajaknya.

Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Bogor memiliki tugas pokok membantu Bupati dalam melaksanakan urusan pemerintah daerah berdasarkan otonomi di bidang pendapatan daerah. Salah satu kegiatan yang dilakukan Dispenda dalam hal efektifitas terkait pelayanan pembayaran BPHTB ini ialah kegiatan Sismiop atau Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop-Pendataan/Pemetaan). Tujuan dilaksanakannya Sismiop adalah untuk mengantisipasi perkembangan tata guna lahan, perkembangan harga pasar yang wajar dan harga rumah yang jauh di atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), banyaknya mutasi kepemilikan, misalnya: jual beli, waris, hibah, wasiat dan lain-lain yang tidak dilaporkan, adanya perubahan dan pergeseran fungsi lahan, adanya objek dan subjek pajak yang belum terdaftar baik dalam basis data maupun peta Sismiop, adanya kesalahan administrasi yang memerlukan pemeliharaan dan perbaikan data. Dalam bidang BPHTB dan Dana Transfer memiliki kegiatan

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 Tahun 2009, ps. 168.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

pelayanan validasi BPHTB, penelitian dan verifikasi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, evaluasi dan pengendalian BPHTB, penagihan dan pengadministrasian Dana Transfer, pengolahan data BPHTB dan Teknologi Infomasi.

Salah satu peraturan daerah yang terkait dengan hal tersebut dalam hal pemungutan BPHTB adalah adanya penetapan mengenai Verifikasi Lapangan (Verlap) atau pengecekan ke lapangan yang dilakukan petugas Dispenda merupakan tahapan dalam proses administrasi, tujuan kegiatan ini adalah untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahakan, dan meneliti kebenaran penghitungan BPHTB. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan oleh Dispenda yang diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari Kegiatan Penilaian digunakan sebagai pembentukan dan atau pemeliharaan basis data Sismiop. Keegiatannya meliputi pengecekan ukuran luas sampai NJOP Pajak Bumi dan bangunan (PBB) per meter persegi, Dispenda juga ikut mengecek nilai pasar tanah dan bangunan yang berlaku di daerah setempat. Informasi harga tanah ini akan diperoleh pihak Dispenda dari berbagai sumber, termasuk para pelaku usaha jual beli tanah. Dari hasil verifikasi tersebut Dispenda dapat menilai SSPD BPHTB yang dilaporkan Wajib Pajak sudah sesuai atau tidak sesuai dengan kenyataan sesungguhnya.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Metodologi penelitian yang digunakan adalah metodologi penelitian yuridis normatif. Perumusan masalah dalam penelitian ini ditentukan dengan menelaah atau mencermati peraturan perundang-undangan untuk menangkap kandungan filosofi yang ada dalam peraturan perundangan tersebut, dan kemudian dikaitkan dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>8</sup>

Secara garis besar, penelitian ini bersandarkan pada data sekunder yang berupa bahan hukum primer yang bersifat mengikat masyarakat. Wujud konkret dari bahan hukum primer tersebut ialah beberapa peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berhubungan dengan BPHTB.

## **PEMBAHASAN**

Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Bogor memiliki tugas pokok membantu Bupati dalam melaksanakan urusan pemerintah daerah berdasarkan otonomi di bidang pendapatan daerah. Salah satu peraturan daerah yang terkait dengan hal tersebut dalam hal pemungutan BPHTB adalah adanya penetapan mengenai Verifikasi Lapangan (Verlap) atau pengecekan ke lapangan yang dilakukan petugas Dispenda. Tindakan tersebut merupakan tahapan dalam proses administrasi, dan tujuan kegiatan ini ialah untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahakan, serta meneliti kebenaran penghitungan BPHTB.

---

<sup>8</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 12.

Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan oleh Dispenda yang diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari Kegiatan Penilaian digunakan sebagai pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak), kegiatannya meliputi pengecekan ukuran luas sampai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per meter persegi, Dispenda juga ikut mengecek nilai pasar tanah dan bangunan yang berlaku di daerah setempat. Informasi harga tanah ini akan diperoleh pihak Dispenda dari berbagai sumber, termasuk para pelaku usaha jual beli tanah. Dari hasil verifikasi tersebut Dispenda dapat menilai SSPD BPHTB yang dilaporkan Wajib Pajak sudah sesuai atau tidak dengan kenyataan sesungguhnya di lapangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat adalah:

- a. Surat Permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat Kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- c. Akta Jual Beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>9</sup>

Berkaitan dengan salah satu syarat dokumen untuk pengajuan pendaftaran pemindahan hak, yaitu harus adanya bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut, ada beberapa tahapan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak penerima hak atau pembeli untuk mendapatkan bukti Surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 376-377.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah salah satu pajak daerah dan merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah dan hasil penerimaan tersebut masuk dalam APBD. Sejak tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan resmi menjadi pajak kabupaten/kota yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Dengan peresmian PBB-P2 dan BPHTB menjadi pajak daerah, diharapkan daerah bisa menambah aset Pendapatan Asli Daerah (PAD).<sup>10</sup>

Dalam lingkup Kabupaten Bogor, usaha Pemerintahan Kabupaten Bogor untuk mengoptimalkan pajak BPHTB dilakukan oleh Dispenda Kabupaten Bogor, serta menggunakan 2 (dua) tahapan, yaitu verifikasi dan validasi. Fungsi dari kedua tahapan tersebut ialah untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada surat pemberitahuan pajak daerah atau SPTPD dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan. Selain itu, untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB, Dispenda Kabupaten Bogor juga menggunakan sistem verifikasi lapangan dengan mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan guna untuk mengontrol ketat Wajib Pajak dalam pembayaran pajak yang terutang.

### **Prosedur Penetapan Verifikasi BPHTB dan Validasi BPHTB**

Prosedur verifikasi lapangan dan validasi BPHTB ialah suatu langkah yang dilakukan Dispenda Kabupaten Bogor untuk mengoreksi kelengkapan dokumen, mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD BPHTB untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB. Prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD BPHTB. Fungsi dari verifikasi lapangan ini yaitu memastikan secara nyata dan riil bahwa data tersebut benar-benar ada dan pembayaran BPHTB terutang telah sesuai dengan data yang dilaporkan. Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh Wajib Pajak.

Dalam Peraturan Bupati Bogor Nomor 15 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, tahapan verifikasi dan validasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor disebut dengan prosedur penelitian SSPD-BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB

---

<sup>10</sup> Bima Satrio Husodo, Sihabudin, dan Eny Harjati, "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan/atau Bangunan," *Jurnal Pandecta* (Vol. 12, No. 2, Desember 2017): 211.

terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Penelitian SSPD-BPHTB dilakukan oleh tim verifikasi, jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi. Setelah itu, SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi, yang kemudian akan diberikan kepada Wajib Pajak untuk SSPD-BPHTB lembar 1, 3 dan 5 dan sisanya diambil oleh Dispenda sebagai arsip.

### **Pihak-Pihak yang Terkait dalam Prosedur Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

#### **Wajib Pajak**

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas SSPD BPHTB yang telah dibayarkan. Wajib Pajak dibantu oleh PPAT untuk menyiapkan SSPD BPHTB dalam pembayaran dan perhitungan BPHTB. PPAT bertugas dan berwenang untuk: menyiapkan *draft* Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor BPN.

#### **Fungsi Pelayanan pada Dispenda**

Merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB). Fungsi Pelayanan berwenang dan bertugas untuk:

- 1) Memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran dan terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
- 2) Melaksanakan pendataan dan pendaftaran Wajib Pajak atas SSPD BPHTB serta memeriksa kelengkapan data yang diajukan;
- 3) Menyimpan dan mendokumentasikan arsip pajak daerah dan retribusi daerah.

#### **Tim Verifikasi**

Merupakan pihak yang menyimpan *database* objek pajak. Fungsi ini menyediakan data terkait objek pajak kepada fungsi pelayanan. Fungsi pengolahan dan informasi berwenang dan bertugas untuk:

- 1) Mengelola *database* objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya;
- 2) Menyediakan data objek pajak atas permintaan dari Fungsi Pelayanan;
- 3) Melaksanakan perhitungan nilai pajak BPHTB;
- 4) Mencocokkan data dalam SPTPD BPHTB dan SSPD BPHTB dengan keadaan di lapangan;
- 5) Melaksanakan verifikasi lapangan jika data yang terkait tidak sesuai dengan keadaan fisiknya.

### **Tim Validasi**

Mengolah kembali data yang telah dilaporkan oleh Tim Verifikasi untuk ditinjau kembali. Tim Validasi berwenang dan bertugas untuk:

- 1) Meninjau kembali SSPD BPHTB;
- 2) Penerbitan legalitas terhadap objek pajak BPHTB;
- 3) Menerbitkan surat ketetapan PDRD dan ketetapan lainnya; dan
- 4) Pemberian legalitas terhadap objek pajak BPHTB;
- 5) Penetapan dan pengesahan.

Penetapan dilakukan jika data yang terkait objek pajak BPHTB telah valid. Begitu pula kegiatan pengesahan dilakukan dengan penandatanganan oleh Kepala Bidang yang mengesahkannya data tersebut telah selesai dan memenuhi kriteria.

### **Langkah-Langkah Prosedur Verifikasi dan Validasi**

Dispenda wajib meneliti setiap pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak, yang selanjutnya divalidasi setelah penelitian selesai. Wajib Pajak selaku penerima hak menyampaikan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Misalnya, pada jual beli, dokumen pendukung tersebut yaitu terdiri dari:

- 1) Surat kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- 2) SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh Bendahara Penerimaan/Bank yang ditunjuk;
- 3) Kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup);
- 4) Fotokopi SPPT PBB untuk tahun perolehan hak.
- 5) Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS/TTS)/struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran lainnya atas tanah dan/bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir;
- 6) Fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- 7) Fotokopi identitas Wajib Pajak/pembeli (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat izin Mengemudi/paspor/Akte Kelahiran);
- 8) Fotokopi identitas Wajib Pajak/penjual (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat izin Mengemudi/paspor/Akte Kelahiran);
- 9) Fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertipikat objek perolehan hak dan dokumen-dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib Pajak datang ke Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses selanjutnya:

- 1) Petugas PPAT membawa SSPD BPHTB Wajib Pajak serta dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Fungsi Pelayanan atau Dispenda, kemudian mengisi formulir pendaftaran penelitian SSPD BPHTB.
- 2) Fungsi Pelayanan menerima formulir pendaftaran penelitian BPHTB, SSPD BPHTB dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan meng-*entry* data Wajib Pajak, kemudian menyerahkan data terkait objek pajak

berdasarkan formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB yang diterima. Fungsi Pelayanan memuatkan lembar arus dokumen sebagai penyampaian form pengajuan data kepada Tim Verifikasi dan Validasi.

- 3) PPAT mendapatkan selebar kertas bukti penerimaan surat untuk pengambilan berkas setelah diverifikasi dan validasi. Berkas bisa diambil setelah 3 (tiga) sampai 4 (empat) hari kerja.
- 4) Tim Verifikasi menerima formulir pengajuan data yang telah diisikan data objek pajak dari Fungsi Pelayanan. Tim Verifikasi kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen-dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari fungsi pelayanan. Berkas yang sudah lengkap kemudian diteliti oleh seksi Verifikasi BPHTB yang mencakup:
  - a) Mencocokkan NOP yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam SPPT dan STTS PBB;
  - b) Mencocokkan besarnya NJOP bumi dan/atau bangunan per M2 yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP Bumi dan/atau bangunan per M2 pada basis data PBB;
  - c) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang meliputi komponen NPON, NPOTKP, tarif pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
  - d) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang telah dibayar, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri. Lamanya penelitian adalah 4 (empat) hari kerja sampai dengan 7 (tujuh) hari kerja jika perlu dilakukan verifikasi lapangan.
- 5) Setelah diverifikasi, Tim Verifikasi menerbitkan berkas Laporan Hasil Penelitian Administrasi SSPD BPHTB. Dalam kondisi tertentu, Tim Verifikasi dari Dispenda berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Mekanisme dan tata cara penelitian lapangan akan diatur sendiri.
- 6) Tim Verifikasi menyerahkan berkas SSPD BPHTB dan dokumen-dokumen lainnya kepada Tim Validasi. Tim Validasi meninjau kembali kebenaran data yang telah diverifikasi. Guna validasi disini yaitu untuk menyaring kembali data yang telah diverifikasi jika ada kelalaian yang tak terlihat oleh Tim Verifikasi. Setelah data berkas SSPD BPHTB dinyatakan valid, maka Tim Validasi meng-*entry* data dan memberikan nomor validasi serta menerbitkan Kertas Kerja Pengesahan Penelitian.
- 7) Setelah divalidasi, SSPD BPHTB ditetapkan atas objek pajak BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi. Penandatanganan SSPD BPHTB membuktikan telah sah suatu dokumen yang

diajukan oleh Wajib Pajak untuk diteliti. Setelah itu diberikan kepada Fungsi Pelayanan untuk diarsipkan, yaitu lembar ke-2 sebagai arsip dokumen.

- 8) Setelah 3 (tiga) hari proses, PPAT kembali ke Dispenda dengan membawa selembaar kertas bukti penerimaan arus dokumen SSPD BPHTB. SSPD BPHTB selanjutnya diserahkan kembali kepada PPAT, yaitu SSPD BPHTB lembar ke-1, 3, dan 5 (lembar 1 untuk Wajib Pajak, lembar 3 untuk Notaris/PPAT, lembar 5 untuk Badan Pertanahan Nasional (BPN), sisanya sebagai arsip Dispenda.

### **Beberapa Problem dalam Praktik**

BPHTB diatur jelas dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sehingga sah dasar hukum pemungutannya yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota. Penentuan nilai pasar yang dilakukan pemerintah kabupaten/kota melalui verifikasi lapangan adalah sah menurut undang-undang, karena dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa nilai pasar menjadi acuan atau dasar penghitungan pajak BPHTB. Akan tetapi, penentuan nilai pasar berdasarkan verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota tersebut akan menyalahi dari perjanjian jual beli. Jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak,<sup>11</sup> sedangkan dengan adanya verifikasi lapangan NJOP-BPHTB akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak, akan tetapi karena “paksaan” dari instansi pemerintah. Hal itu juga berarti dapat dikatakan sebagai bentuk adanya “pemaksaan” negara terhadap hak pribadi warga negara.

Wajib Pajak yang berkeberatan dengan nilai hasil verifikasi lapangan BPHTB atas tanah dan bangunan yang ditransaksikan sebagian besar tidak mau membayar kekurangan bayar pajak BPHTB-nya, akan tetapi Wajib Pajak tersebut juga sebagian besar tidak mendaftarkan permohonan keberatan ke pihak Dispenda, karena ketidaktahuan dan kurangnya sosialisasi mengenai kegiatan verifikasi lapangan ini. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan besarnya BPHTB terutang dihitung berdasarkan harga transaksi yang tercantum dalam akte Notaris/PPAT. Apabila harga transaksi tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB yang berlaku pada tahun terjadinya transaksi jual beli, maka BPHTB terutang dihitung berdasarkan NJOP PBB. Untuk menetapkan besarnya BPHTB yang objektif diperlukan penyesuaian besarnya NJOP PBB yang mendekati harga pasar tanah yang berlaku.

Verifikasi Lapangan tidak perlu dilakukan lagi apabila nilai NJOP sudah sesuai dengan nilai pasar atau nilai transaksi riil. Verifikasi lapangan dilakukan apabila nilai

---

<sup>11</sup> Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*,” *Jurnal Yuridika* (Vol. 32, No. 1, Januari 2017): 89.

NJOP yang menjadi dasar pembayaran BPHTB jauh di bawah nilai pasar atau di bawah nilai riil transaksi, apabila pihak Dispenda masih menganggap perlu dilakukan verifikasi lapangan atas pengenaan BPHTB dapat dilakukan sebelum Wajib Pajak membayar BPHTB di bank, sehingga tidak akan menghambat proses pendaftaran tanah atau peralihan hak atas tanah yang harus segera dilakukan. Selain itu, akibat hukum lain terhadap pemungutan BPHTB yang berdasarkan verifikasi lapangan oleh Dispenda Kabupaten Bogor yang menetapkan BPHTB kurang bayar adalah proses pendaftaran hak atas tanah atau proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat menjadi terhambat, sehingga PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, terlambatnya pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, sedangkan Wajib Pajak akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dihitung dari pajak yang kurang bayar untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak terhutangnya pajak, apabila Wajib Pajak tidak membayar kekurangan BPHTB setelah Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Kurang Bayar (SKPDKB) dikeluarkan oleh Kepala Daerah.

## **SIMPULAN**

Pemerintahan Kabupaten Bogor melalui Dispenda Kabupaten Bogor dalam upaya mengoptimalkan pajak BPHTB Kabupaten Bogor menggunakan 2 (dua) tahapan kegiatan, yaitu verifikasi dan validasi. Fungsi dari kedua tahapan ini ialah untuk mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan data yang ada pada Surat Pemberitahuan Pajak Daerah atau SPTPD dan dokumen pendukung yang menjadi persyaratan. Selain itu, untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak BPHTB, Dispenda Kabupaten Bogor menggunakan sistem verifikasi lapangan dengan mencocokkan data dalam SSPD-BPHTB dengan keadaan di lapangan guna mengontrol ketat Wajib Pajak dalam pembayaran pajak yang terutang.

Verifikasi Lapangan (Verlap) atau pengecekan ke lapangan yang dilakukan petugas Dispenda merupakan tahapan dalam proses administrasi, dan tujuan kegiatan ini adalah untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahakan, dan meneliti kebenaran penghitungan BPHTB. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan oleh Dispenda yang diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari Kegiatan Penilaian digunakan sebagai pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data Sismiop (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak), kegiatannya meliputi pengecekan ukuran luas sampai NJOP

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per meter persegi. Dispenda juga ikut mengecek nilai pasar tanah dan bangunan yang berlaku di daerah setempat. Informasi harga tanah ini akan diperoleh pihak Dispenda dari berbagai sumber, termasuk para pelaku usaha jual beli tanah. Dari hasil verifikasi tersebut, Dispenda dapat menilai SSPD BPHTB yang dilaporkan Wajib Pajak apakah sudah sesuai atau tidak dengan kenyataan sesungguhnya di lapangan.

Perihal BPHTB sudah diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sehingga sah dasar hukum pemungutannya yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota. Penentuan nilai pasar yang dilakukan pemerintah kabupaten/kota melalui verifikasi lapangan ialah sah menurut undang-undang, karena dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa nilai pasar menjadi acuan atau dasar penghitungan pajak BPHTB. Namun demikian, jika dicermati lagi sebenarnya penentuan nilai pasar berdasarkan verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota bisa menyalahi dari perjanjian jual beli. Hal tersebut mengingat bahwa jual beli secara prinsip merupakan kesepakatan para pihak, sedangkan dengan adanya verifikasi lapangan NJOP-BPHTB akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak, tapi karena paksaan dari pemerintah.

Selain itu, dalam praktiknya, verifikasi lapangan BPHTB juga membawa dampak timbulnya akibat hukum yang tidak baik. Pemungutan BPHTB yang berdasarkan verifikasi lapangan oleh Dispenda Kabupaten Bogor yang menetapkan BPHTB kurang bayar bisa mengakibatkan proses pendaftaran hak atas tanah atau proses pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi terhambat, sehingga kemudian berimbas juga pihak PPAT jadi tidak dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Siregar, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Material*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soemitro, Rochmat. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. Bandung: Eresco, 1992.

### **Internet**

- Wahyudi, Eddy. "Perspektif Pajak sebagai Sarana Pendukung Pembangunan." <<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/>>.

**Jurnal**

Husodo, Bima Satrio, Sihabudin, dan Eny Harjati. "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan/atau Bangunan." *Jurnal Pandecta* (Vol. 12, No. 2, Desember 2017).

Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*." *Jurnal Yuridika* (Vol. 32, No. 1, Januari 2017).

\*\*\*