

**TINJAUAN HUKUM KEWAJIBAN VERIFIKASI
DAN VALIDASI BEA PEROLEHAN TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
BAGI WAJIB PAJAK YANG MENGIKUTI PENGAMPUNAN PAJAK
DI KOTA SEMARANG**

Oleh

Erlina Setyawati

Kantor Konsultan Pajak ErlinaSetyawati

ABSTRAK

Verifikasi lapangan BPHTB seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya. Salah satu yang terjadi adalah di saat wajib pajak akan melakukan balik nama, mereka dihadapkan pada pembayaran nilai BPHTB yang dihitung berdasarkan tahun berjalan, padahal tanah dan/atau bangunan yang akan mereka balik nama diperoleh sebelum tahun 2015 yang tentu saja saat itu nilai perolehannya masih di bawah nilai sekarang dan secara UU Pengampunan Pajak nilai tanah dan/atau bangunan saat mengikuti Pengampunan Pajak dinilai secara wajar pada akhir Tahun Pajak Terakhir yaitu tahun 2015.

Adapun perumusan masalah yang diteliti adalah kebijakan khusus apa yang mengatur proses validasi dan verifikasi Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak di kota Semarang? Bagaimana penyelesaiannya jika terdapat perbedaan persepsi dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan? Serta apakah hambatan dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB di kota Semarang?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pemerintah Daerah masih menggunakan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam melakukan proses verifikasi dan validasi. (2) Sebelum dan sesudah diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 yang berlaku sejak diundangkan yaitu tanggal 14 Agustus 2017, dasar yang digunakan Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) adalah nilai sesuai tahun berjalan. (3) Hambatan dalam proses verifikasi dan validasi BPHTB di Kota Semarang terdiri dari hambatan internal dan hambatan eksternal seperti ketersediaan sumber daya manusia, kurang optimalnya penugasan, pemeriksaan dilakukan lebih dari satu kali sehingga tidak efisien dari segi waktu dan biaya, serta jangka waktu pelaksanaan yang lama (bisa lebih dari satu bulan)

Kata Kunci: Pengampunan Pajak, BPHTB, Verifikasi, Validas

ABSTRACT

Field verification of BPHTB often creates conflicts or problems in its implementation. One of the things that happens is when the taxpayer will reverse the name, they are faced with the payment of BPHTB value calculated on the basis of current year, whereas the land and / or building they will return the name obtained before 2015 which of course at that time the value is still in below the present value and in the Tax Force Payable Law the value of land and / or buildings when following the Tax Forfeiture

is reasonably assessed at the end of the Fiscal Year of 2015.

The formulation of the problem under investigation is the specific policy which regulates the validation and verification process of the Regional Government in determining the value of the transfer of land and / or building rights for the taxpayers following the tax forgiveness in Semarang city? What is the solution if there is a difference of perception in determining the value of the transfer of land and / or building rights? And what are the obstacles in the implementation of BPHTB verification and validation process in Semarang city?

Result of research indicate that (1) Local Government still use Local Regulation of City of Semarang Number 5 Year 2011 concerning Customs Acquisition of Land and Building Rights in conducting verification and validation process. (2) Before and after the enactment of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 15 of 2017 valid since the date of August 14, 2017, the basis used by the Regional Financial and Revenue Management Office (DPPKAD) current year. At the time of the absence of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs, the DPPKAD has remained firmly in the current regulation, since according to the verification and validation sections as long as there is no additional tax regulation / substitution regulation which follows the tax pardon, the regional regulation is still run as the legal basis for determining the value transfer of land and / or building rights. (3) Barriers in the process of verification and validation of BPHTB in Semarang City consist of internal barriers and external barriers such as availability of human resources, less optimal assignment, more than one inefficient examination, inefficient in terms of time and cost, and duration of implementation old (can be more than one month).

Keywords : Tax Amnesty, BPHTB, Verification, Validation

A. Pendahuluan

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah sebesar:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/

atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan

oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau

- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah, bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Secara garis besarnya pajak di Indonesia dibagi 2 (dua), yaitu:

1. Pajak Negara/Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh' Pemerintah Pusat penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.¹

¹Rochmat Soemitro,*pengantar singkat Hukum Pajak*, Bandung:PT. Eressco.1992,Hal.24

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (2), menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat sebagai BPHTB) telah menjadi Pajak ,Daerah Kabupaten/Kota. BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak yang tenitang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.²

Tanah dan bangunan adalah bagian dari sumber daya alam yang memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya, oleh karena itu sudah sewajarnya orang atau pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut menyerahkan sebagian dari nilai pembayaran ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini adalah BPHTB.

² MarihotPahala Siahaan.2005.*Bea PerolehanHakAtas Tanah Dan BangunanTeori Dan Praktek*, Edisi I

,Cetakan I. (Jakarta.:PT. Raja Grafindo Persada,2005)hal.160

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka nimusan masalah yang terdapat dalam paper ini yaitu:

1. Kebijakan khusus apa yang mengahir proses validasi dan verifikasi Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak di kota Semarang?
2. Bagaimana penyelesaian jika terdapat perbedaan persepsi dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan?
3. Apakah hambatan dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB di kota Semarang?

C. Pembahasan

1. **Kebijakan khusus apa yang mengatur proses validasi dan verifikasi Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak**

Sejak di terbitkannya Undang-Undang No.28 Tahun 2009, pemerintah daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaannya

misalnya dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.³

Undang-Undang PDRD No.28 tahun 2009 Pasal 1 ayat 43 yang menjelaskan Hak atas Tanah dan/Bagunan merupakan hak atas tanah, termasuk pada hak pengelolaan, serta bangunan diatasnya, yang mana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertahanan. Baik Undang-Undang No 21 Tahun 1997, undang-undang No 20 Tahun 2000, dan undang-undang PDRD No.28 Tahun 2009 tetap mengakomodir adanya “tanah dan bangunan”. Terminologi Undang-undang BPHTB masuk kedalam undang-undang No.28 Tahun 2009, artinya UU BPHTB tersebut sejalan dengan UU No.28 Tahun 2009 secara limitatif (membatasi) pengertian tersebut. ;

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar:

1. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah atau nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain

³Ibid,hal.25

- pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
2. 1% (satu persen) dari jumlah atau nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 2 ayat (3) Tahun 2016 Peraturan Pemerintah Besarnya Pajak Penghasilan atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah

dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud berdasarkan tarif dari jumlah bruto, yaitu: a. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau b. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan Istimewa.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pasal 1 Sesuai Dengan Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, maka: a. tanah beserta bangunan yang berkaitan dengan tanah milik Wajib Pajak yang masih terdaftar atas nama orang lain, atau yang selanjutnya disebut *Nominee*, harus dialihkan menjadi atas nama Wajib Pajak; b. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan melalui penandatanganan Surat Pernyataan oleh kedua belah pihak, yaitu *Nominee* dan Wajib Pajak, di hadapan Notaris yang menyatakan

bahwa tanah beserta bangunan dimaksud adalah benar milik Wajib Pajak; c. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dibebaskan dari pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) bagi *Nominee*-, d. sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Wajib Pajak dikenakan kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dihitung berdasarkan NJOP tahun berjalan atas tanah dan bangunan tersebut, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

2. Penyelesaian jika terdapat perbedaan persepsi dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Sebagai bentuk reformasi perpajakan salah satu agendanya adalah menerapkan Pengampunan Pajak atau *Tax Amnesty*. Bila kita melihat saat diterapkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 sebagai perubahan UU No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) diundangkan, banyak yang memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut terutama dalam pasal 37A dimana kebijakan ini merupakan versi

mini dari program pengampunan pajak yang banyak diminta kalangan usaha. Meskipun belum mampu memuaskan semua pihak tetapi kebijakan yang lebih dikenal dengan nama. *Sunset Policy* ini telah menimbulkan kelegaan bagi banyak pihak

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pasal 1 Sesuai Dengan Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, maka: a. tanah beserta bangunan yang berkaitan dengan tanah milik Wajib Pajak yang masih terdaftar atas nama orang lain, atau yang selanjutnya disebut *Nominee*, harus dialihkan menjadi atas nama Wajib Pajak; b. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan melalui penandatanganan Surat Pernyataan oleh kedua belah pihak, yaitu *Nominee* dan Wajib Pajak, di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa tanah beserta bangunan dimaksud adalah benar milik Wajib Pajak; c. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dibebaskan dari pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) bagi *Nominee*-, i

sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Rehibusi Daerah, maka Wajib Pajak dikenakan kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dihitung berdasarkan NJOP tahun belaian atas tanah dan bangunan tersebut, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Hambatan dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB

Hambatan Interaal:

a. Sumber daya manusia atau pegawai yang ada di Dinas Pendapatan tidak memenuhi jumlah order yang diberikan, sehingga menyebabkan berkas yang dikenakan tidak selesai tepat pada waktunya. Sumber daya manusia memang sangat diperlukan untuk mengukur . sejauh mana kualitas sumber daya manusia tersebut. Apalagi sumber daya manusia di Indonesia memang masih sangat kurang, karena kebanyakan masyarakat Indonesia bersifat malas dan tidak mempunyai aktifitas, sehingga banyak waktu yang terbuang sia-sia. Dengan keadaan seperti itu masyarakat tidak dapat merubahnya karena

keterbatasan waktu dan ruang, dengan banyaknya order yang diberikan dengan keterbatasan jumlah pegawai, serta waktu yang diberikan untuk menyelesaikan order tersebut tidak banyak membuat para pegawai tidak tepat waktu dalam menyelesaikan pekerjaannya.

- b. Kurang optimalnya penugasan yang diberikan oleh atasan, selain melakukan pemeriksaan lapangan, petegas juga menyelesaikan laporan hasil pemeriksaan tersebut, jadi selain menyelesaikan tugas di luar, pegawai juga harus menyelesaikan tugas yang ada di kantor.
- c. Pemeriksaan lapangan dilakukan di tempat domisili dan atau lokasi Wajib Pajak, peninjauan di tempat Wajib Pajak perlu dilakukan lebih satu kali dan ditempat- tempat lain sesuai perkembangan pemeriksaan yang dilakukan. Untuk memperoleh data dari pihak ketiga baik perorangan maupun instansi yang akan digunakan untuk mendukung proses pemeriksaan, seringkali diperlukan biaya. Tentulah dibutuhkan dana yang cukup besar untuk mendukung kegiatan tersebut. Kenyataan yang dihadapi,

pemeriksa hanya memperoleh dukungan biaya operasional sebesar Rp. 20.000,- dengan maksimal tiga kali pengajuan untuk satu WP

- d. Sesuai tugas sebagai seorang yang berada di luar kantor atau di lapangan maka kegiatan yang dilakukan pemeriksa haruslah tidak terbatas dari jam kerja kantor. Kinerja seorang fungsional ditentukan dari angka kredit yang akan diperoleh apabila yang bersangkutan menyelesaikan tugas yang diberikan. Untuk mengejar angka kredit tersebut tentulah diperlukan kerja lembur/ over time. Kenyataan yang dihadapi, kerja lembur/ overtime yang dilakukan fungsional pemeriksa, bisa dikatakan tidak ada penghargaan sama sekali yang berupa uang lembur. Tentulah hal ini mengakibatkan, rendahnya kinerja fungsional pemeriksa dalam menyelesaikan tugas yang diembannya. Jika dilihat dari asas finansial, fungsi pajak yang terpenting adalah fungsi *budgeter* namun apabila ada hambatan internal berupa kurangnya sumber daya manusia yang bisa mengakomodasi wajib pajak, maka

bagaimana bisa asas finansial tercapai, karena terhambatnya pelayanan, kemudian jika dilihat dari asas yuridis seharusnya hukum pajak itu melahirkan keadilan dalam jaminan hukum, namun apabila terjadi penyimpangan maka risikonya akan ada hambatan

Hamban Eksternal

- a. Saat proses Akta Jual Beli, yaitu validasi pajak SSP dan BPHTB yang dilakukan untuk mengetahui keadaan Objek fisik dilapangan dengan pengajuan oleh wajib pajak di Dinas Pendapatan Daerah, untuk syarat SSP itu sendiri adalah:

- 1) KTP dan KK pemohon atau penjual;
- 2) Fotocopy AJB;
- 3) Fotocopy Sertipikat;
- 4) Fotocopy PBB terbaru;
- 5) Bukti pembayaran pelunasan 5 tahun ke belakang.

Untuk syarat BPHTB yaitu:

- 1) Fotocopy KTP dan KK pembeli;
- 2) Fotocopy PBB berjalan;
- 3) Fotocopy Bukti pelunasan Surat Tanda Terima Setoran;
- 4) Fotocopy AJB;
- 5) Fotocopy sertipikat;
- 6) Fotocopy SSP.

Validasi Pajak tersebut dilakukan oleh dengan jangka waktu sebenarnya adalah 3-5 hari kerja, tetapi dalam kenyataannya bisa sampai 1 bulan belum selesai proses validasi ini dipegang oleh Dinas Pendapatan dan Daerah, karena sebelumnya dipegang oleh Kantor Pajak, semenjak dipegang oleh Dinas Pendapatan Daerah di berlakukan untuk Verifikasi Lapangan, yang bertujuan untuk:

- 1) Untuk melakukan cek keberadaan objek di lapangan;
- 2) Untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik objek pajak;
- 3) Agar dapat dilakukan penyesuaian pengajuan dengan fisik di lapangan.

Verifikasi Lapangan yang memakan waktu lama, sebelum adanya Verifikasi Lapangan Pajak tersebut masih belum bisa untuk di Validasi. Dalam wawancara dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah yang membuat lama adalah petugas Verifikasi Lapangan yang minim atau kurang, lalu berkas yang harus di Verifikasi banyak, jadi tidak sebanding antara Petugas dengan berkas yang masuk. Petugas Verifikasi Lapangan juga mengeluhkan kurangnya petugas untuk melakukan Verifikasi Lapangan tersebut, ketika melakukan

Verifikasi kendala yang dialami juga ada, yang mempunyai objek pajak tidak ada ditempat, dan ketika melakukan pengukuran dan survey petugas harus berkomunikasi dengan masyarakat sekitar untuk mengetahui berapa harga normal tanah di daerah objek pajak tersebut.

D. Penutup

1. Kesimpulan

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dengan adanya era otonomi daerah dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka telah tejadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Adanya desentralisasi fiskal memungkinkan masing-masing daerah menentukan sumber-sumber penerimaan bagi daerahnya, sesuai dengan potensinya masing-masing. Kewenangan daerah dalam hal fiskal tersebut diwujudkan oleh

daerah dengan memungut salah satu potensi pendapatan daerah yaitu berasal dari pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-undang tersebut mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak tersebut. Dengan pertimbangan dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah memandang perlu mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan (PPH) atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Berdasarkan

pertimbangan tersebut, pada tanggal 8 Agustus 2016 telah di sahkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

2. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pasal 1 Sesuai Dengan Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, maka:
 - a. tanah beserta bangunan yang berkaitan dengan tanah milik Wajib Pajak yang masih terdaftar atas nama orang lain, atau yang selanjutnya disebut *Nominee*, harus dialihkan menjadi atas nama Wajib Pajak;
 - b. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilakukan melalui penandatanganan Surat Pernyataan oleh kedua belah pihak, yaitu *Nominee* dan Wajib Pajak, di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa tanah beserta bangunan

dimaksud adalah benar milik Wajib Pajak; c. pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dibebaskan dari pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) bagi *Nominee*, d. sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Wajib Pajak dikenakan kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dihitung berdasarkan NJOP tahun berjalan atas tanah dan bangunan tersebut, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hambatan Internal

- a. Sumber daya manusia atau pegawai yang ada di Dinas Pendapatan tidak memenuhi jumlah order yang diberikan, sehingga menyebabkan berkas yang dikerjakan tidak selesai tepat pada waktunya
- b. Kurang optimalnya penugasan yang diberikan oleh atasan, selain melakukan pemeriksaan lapangan, petugas juga menyelesaikan laporan hasil pemeriksaan tersebut, jadi selain menyelesaikan tugas di

luar, pegawai juga harus menyelesaikan tugas yang ada di kantor.

- c. Pemeriksaan lapangan dilakukan di tempat domisili dan atau lokasi Wajib Pajak. peninjauan di tempat Wajib Pajak perlu dilakukan lebih satu kali dan ditempat - tempat lain sesuai perkembangan pemeriksaan yang dilakukan.
- d. Sesuai tugas sebagai seorang yang berada di luar kantor atau di lapangan maka kegiatan yang dilakukan pemeriksa haruslah tidak terbatasi dari jam kerja kantor

Hambatan Eksternal

Validasi Pajak tersebut dilakukan oleh dengan jangka waktu sebenarnya adalah 3-5 hari kerja, tetapi dalam kenyataannya bisa sampai 1 bulan belum selesai proses validasi ini dipegang oleh Dinas Pendapatan dan Daerah, karena sebelumnya dipegang oleh Kantor Pajak, semenjak di pegang oleh Dinas Pendapatan Daerah di berlakukan untuk Verifikasi Lapang

2.Saran

1. Jeda waktu antara berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak dan terbitnya Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang memberikan ketidakpastian bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak untuk menentukan nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang wajib dibaliknama, seharusnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan (sebagai Peraturan Pelaksana) muncul tidak lama setelah Undang-Undang Pengampunan Pajak dikeluarkan supaya ada kepastian bagi wajib pajak dalam melakukan proses balik nama. Dan akan lebih baik pula jika Pemerintah Kota Semarang juga menerbitkan peraturan daerah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang tersebut.

2. Seharusnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional maupun Pemerintah Daerah Kota Semarang segera menerbitkan peraturan pelaksana yang berkaitan dengan proses dan kewajiban pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak setelah berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak, sehingga

perbedaan persepsi antara wajib pajak dengan Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah dapat dihindari.

3. Pemerintah Kota Semarang seharusnya lebih mengefisienkan waktu dan tenaga dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB, karena sebenarnya dalam Peraturan Walikota No. 32 Tahun 2011 sudah dituliskan bahwa pemerintah dapat menggunakan pihak ketiga untuk melakukan penilaian terhadap besarnya NJOP, sehingga dasar nilai NJOP yang ditetapkan dalam PBB dapat digunakan sebagai dasar untuk verifikasi dan validasi BPHTB. Dengan menggunakan jasa pihak ketiga, maka petugas yang menangani proses verifikasi dan validasi dapat lebih maksimal bekerja di kantor dan diharapkan proses tersebut tidak memakan waktu hingga lebih dari 5 hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sawyer. 2016. *Targeting Amnesties at Ingrained Evasion - a New Zealand Initiative Warranting Wider Consideration?*, Journal,

- Taxation and Bussiness Law,
Department of Accountancy,
Finance and Information
Systems- University of
Canterbury
- Darussalam. 2015. *Manfaatkan Pengampunan Pajak: Pahami dan Manfaatkan Reinventing Policy*. Inside Tax. Edisi 31.
- Ida Zuraida. 2011. *Penagihan Pajak : Pajak Pusat dan Pajak Daerah*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- MarihotPahala Siahaan. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cetakan I. PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Silitonga, Erwin. 2016. *Ekonomi Bawah Tanah, Pengampunan Pajak, dan Referendum*, Majalah Berita Pajak, Nomor. 1516 Tahun XXXVIII April 2006.
- Soekanto, Soeijono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- Sony DevanodanSitiKumiaRahayu. 2006. *Perpajakan: Konsep, Teori dan Isu*. Jakarta :Prenada Media Group.
- Untung Leksono, Widyarini Indriasti Wardani, Haryati, Rini Redjeki Susilowati, Sri Puspitaningrum. 2016. *Hukum Pertanahan*. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG). Semarang.
- Waluyo. 2007. *Perpajakan Indonesia Edisi 7*. Salemba Empat. Jakarta.
- Wiratha, Made, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Andi, Yogyakarta, 2006
- Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan

Retribusi Daerah.
Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016
tentang Pengampunan Pajak.
Peraturan Pemerintah Republik
Indonesia Nomor 34 Tahun
2016 tentang Pajak
Penghasilan Atas
Penghasilan Dari Pengalihan
Hak Atas Tanah Dan/Atau
Bangunan, Dan Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Atas
Tanah Dan/Atau Bangunan
Beserta Perubahannya.
Peraturan Daerah Kota Semarang
Nomor 5 tahun 2011 Tentang
Bea Perolehan Hak Atas
Tanah dan Bangunan.
Peraturan Daerah Kota Semarang
Nomor 13 tahun 2011
Tentang Pajak Bumi dan
Bangunan.
Peraturan Walikota Semarang Nomor 32
tahun 2011 Tentang Tata
Cara Penentuan Besarnya
Nilai Jual Obyek Pajak.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor
15 Tahun 2017 tentang
Pendaftaran Peralihan Hak
Atas Tanah Dalam Rangka
Pengampunan Pajak.

Jurnal Ilmiah

Chairumi, 2014, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Tanjung Balai (Tesis)*, Universitas Sumatra Utara, Medan.

Erika Jenri Halasan Panjaitan, 2014, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru (Tesis)*, Universitas Sumatra Utara, Medan.