

## ABSTRAK

Pajak merupakan sumber penerimaan utama negara yang digunakan untuk pembiayaan dan pengeluaran negara dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, salah satunya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). BPHTB merupakan pajak daerah yang dikenakan kepada Wajib Pajak yang menerima hak atas tanah akibat peralihan hak yang dilakukan dengan menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) sebagai dasar penghitungan BPHTB. Adanya kewajiban verifikasi BPHTB terhadap NPOP sebelum pembayaran BPHTB mengakibatkan perubahan atau penyesuaian NPOP yang cenderung lebih tinggi berdasarkan hasil verifikasi fiskus. Dengan demikian, Wajib Pajak akan merasa keberatan atas kenaikan nilai BPHTB yang harus dibayar. Ini menimbulkan tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi Wajib Pajak atas dasar penghitungan BPHTB dan menghambat pelaksanaan verifikasi BPHTB. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah kewenangan verifikasi BPHTB terhadap NPOP dan perlindungan hukum Wajib Pajak yang tidak memverifikasi NPOP.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan masalah yang digunakan adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. Hasil dari penelitian ini adalah verifikasi terhadap NPOP tidak sesuai salah satu asas pemungutan pajak yaitu asas *certainty* sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Akan terjadi perubahan atau penyesuaian NPOP berdasarkan hasil verifikasi oleh fiskus sebagai dasar pengenaan BPHTB terutang sedangkan dalam UU BPHTB diatur bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP/nilai transaksi/harga pasar. Adanya perbedaan persepsi antara Wajib Pajak dengan fiskus atas hasil verifikasi BPHTB menyebabkan Wajib Pajak merasa enggan untuk membayarkan pajak tersebut sehingga berpotensi menimbulkan sengketa pajak. Maka perlindungan hukum terhadap Wajib Pajak yang tidak memverifikasi adalah dapat melalui upaya preventif misalnya dengan mengajukan keberatan dan upaya represif misalnya dengan mengajukan banding atau gugatan kepada Pengadilan Pajak.

Kata kunci: pajak, BPHTB, NPOP, verifikasi.

**ABSTRACT**

*Tax is the main source of state revenue used for state financing and expenditure in order to improve the welfare of the community, one of which is the tax on the Acquisition of Land and Building Assets (hereinafter referred to as BPHTB). BPHTB is a regional tax imposed on Taxpayers who receive land rights due to the transfer of rights by using the Tax Object Acquisition Value (hereinafter referred to as NPOP) as the basis for calculating BPHTB. The obligation to verify BPHTB against the NPOP before BPHTB payments results in changes or adjustments to the NPOP which tend to be higher based on the results of the tax audit. Thus, the Taxpayer will object to the increase in the BPHTB value that must be paid. This creates a lack of certainty and legal protection for Taxpayers on the basis of calculating BPHTB and hampering the implementation of BPHTB verification. Therefore, the formulation of the problem in this study is the authority to verify BPHTB against NPOP and the legal protection of Taxpayers who do not verify the NPOP.*

*The research method used is normative juridical approach to the problem used is the statute approach and conceptual approach. The results of this study are that verification of the NPOP is not in accordance with one of the principles of tax collection, namely the certainty principle, giving rise to legal uncertainty. There will be changes or adjustments to the NPOP based on the results of verification by the tax authorities as the basis for the imposition of BPHTB owed while in the BPHTB Law it is stipulated that the basis for imposing BPHTB is NPOP/transaction value/market price. The existence of different perceptions between taxpayers and tax authorities on the results of BPHTB verification causes taxpayers to be reluctant to pay the tax so that it has the potential to cause tax disputes. Then the legal protection of taxpayers who do not carry out verification is through preventive efforts, for example by filing objections and repressive measures, for example by filing an appeal or claiming with the Tax Court.*

*Keywords: tax, BPHTB, NPOP, verification.*