

## ABSTRAK

Dalam proses peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, timbul dua pajak PBB, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli. Perda Kabupaten Boyolali No. 2 Tahun 2011 Pasal 29 bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa: 1) Pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali. 2) Hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali. 3) Konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, sedangkan metode analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif dan kualitatif.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Pelaksanaan verifikasi dan validasi PPh dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Boyolali sedangkan BPHTB dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Boyolali. Validasi meliputi kelengkapan dokumen dan kebenaran nilai transaksi. Kaitannya jelas, nilai transaksi sangat mempengaruhi nominal PPh yang disetorkan kepada negara. Dalam pembuatan AJB PPAT harus menunggu proses validasi, dan pembuatan Akta Jual Beli belum bisa dicantumkan harga transaksi dan tanggal. 2) Hambatan disebabkan karena adanya permasalahan dalam penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/ validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. 3) Dalam pembuatan Akta PPAT konsekuensi dalam mencantumkan harga transaksi dan tanggal pada akta yang dibuat dan ditandatangani. Permasalahan ini terjadi pada pencantuman harga transaksi dan tanggal yang dilakukan setelah validasi selesai, dan para pihak telah menghadap kepada PPAT pada awal sebelum validasi dilakukan. Pencantuman harga transaksi dan tanggal akta pada saat para pihak menghadap dapat berbeda dengan harga transaksi dan tanggal setelah proses validasi. PPAT dalam hal ini membuat keterangan yang tidak sesuai dapat dikenai teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat.

**Kata Kunci:** Peralihan hak, PPAT, Pajak

## **ABSTRACT**

*In the process of transferring rights to land and or buildings, two PBB taxes arise, namely Income Tax (PPh) for sellers and Customs and Land Rights (BPHTB) Fees for buyers. Regional Regulation of Boyolali Regency No. 2 of 2011 Article 29 that PPAT can only sign a deed of transfer of land rights after the taxpayer submits proof of payment of tax.*

*The purpose of this study was to find out and analyze: 1) Implementation of tax verification and validation of the contents of the PPAT deed, transaction price and date of the PPAT deed in Boyolali. 2) Obstacles and solutions in the process of implementing tax verification and validation of the contents of the PPAT deed, transaction price and date of PPAT deed in Boyolali Regency. 3) Legal consequences of the correctness of the contents of the PPAT deed, transaction price and date of PPAT deed after the enactment of tax validation in Boyolali.*

*The approach method in this study is empirical juridical, namely research that focuses on individual or community behavior in relation to law. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature, while the data analysis method is carried out with qualitative analysis.*

*The results of the research are concluded: 1) The implementation of PPh verification and validation is carried out in the Boyolali Tax Service Office (KPP) while the BPHTB is carried out by the Boyolali Regional Financial and Asset Revenue Management Service (DPPKAD). Validation includes the completeness of documents and the correctness of transaction value. The connection is clear, the transaction value greatly affects the nominal income tax that is deposited to the state. In making AJB PPAT, the transaction value and date can not be awaited for the validation process, and the purchase and purchase Deed cannot be stated. 2) Obstacles are caused by problems in the use of transaction values that are used as the basis for calculating BPHTB. The use of transaction values as a basis for calculating BPHTB often causes problems in the field, because it is not uncommon for the transaction value submitted by the taxpayer to be deemed inappropriate by the tax officer, so it is not uncommon for the tax officer in the verification / validation process to request the transaction value and adjusted according to the tax official's judgment. 3) In making the PPAT Deed the consequences in including the transaction price and the date on the deed made and signed. This problem occurs in the inclusion of the transaction price and the date made after the validation is complete, and the parties have faced the PPAT at the beginning before the validation is carried out. Inclusion of transaction prices and deed dates when the parties face can be different from transaction prices and stairs after the validation process. PPAT in this case makes inappropriate information can be subject to verbal, written, temporary termination, dismissal with respect and disrespect.*

*Keywords: Transfer of rights, PPAT, Tax*