

## ABSTRAK

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan. Membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Kewajiban ini adalah kewajiban seluruh bangsa..

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penetapan nilai transaksi sebagai dasar validasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari, untuk mengetahui problematika hukum yang dapat timbul karena perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari dan untuk mengetahui solusi problematika hukum yang timbul pada perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa masalah, yaitu dalam membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi hambatan dan lama prosesnya adanya verifikasi lapangan, perhitungan dari pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 5 % (lima persen) dari hasil verifikasi lapangan, padahal peraturan daerah Kota Kendari Nomor 02 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, pasal 53 ayat (1) mengatakan "*dasar pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah NPOP*" jadi perhitungan yang tepat untuk menghitung bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Dalam hal ini BAPENDA Kota Kendari harus bertindak tegas sesuai peraturan yang berlaku, karena perhitungan pajak BPHTB, bukan saja di lihat dari NPOP, tetapi di lihat dari harga transaksi. Padahal didalam peraturan daerah Kota Kendari sudah jelas, sebab apabila hal ini berlangsung terus menerus akan menghambat pelaksanaan pemungutan BHPTB, karena masyarakat akan bingung dalam perhitungan pajak BPHTB.

**Kata Kunci : Pajak, BPHTB, Verifikasi**

## **ABSTRACT**

Currently, taxes are the main source of funds for development because most of the revenue sources in the State Revenue and Expenditure Budget (APBN) come from taxes. Taxes have become the backbone of the dominant wheel of development. It cannot be denied that taxpayers have become development contributors for the sake of the country's existence. Meanwhile, Fiskus as the official in charge of collecting taxes has also contributed a lot in the process of collecting development funds. Paying taxes is a state obligation. This obligation is the obligation of the entire nation.

The purpose of this study is to determine the determination of the transaction value as the basis for BPHTB validation by the Kendari City Bapenda, to find out legal problems that can arise due to differences in actual transaction prices with BPHTB verification by the Kendari City Bapenda and to find solutions to legal problems that arise in differences in actual transaction prices with verification of BPHTB by Bapenda Kendari City.

The results of the research conducted by the author, in the implementation of BPHTB collection, there are several problems, namely in paying the Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) which is an obstacle and the length of the process is field verification, the calculation of the collection of Fees for Acquisition of Rights to Land and Buildings is 5% (five percent) of the results of field verification, whereas Kendari City regional regulation Number 02 of 2011 concerning Regional Taxes, Article 53 paragraph (1) states that "the basis for imposition of duties on land and building rights is NPOP" so the correct calculation is to calculate the acquisition cost. land and building rights are 5% (five percent) of the Tax Object Acquisition Value (NPOP).

In this case the Kendari City BAPENDA must act firmly in accordance with applicable regulations, because the BPHTB tax calculation is not only seen from the NPOP, but seen from the transaction price. Even though in the Kendari City regional regulation it is clear, because if this continues it will hinder the implementation of BPHTB collection, because the public will be confused in calculating BPHTB taxes.

**Keywords: Tax, BPHTB, Verification**