

## ABSTRAK

### “PERANAN PPAT DALAM TRANSAKSI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERKAITAN DENGAN VERIFIKASI BPHTB ATAS AKTA YANG DIBUATNYA (STUDI KASUS DI JAKARTA UTARA)”

Pajak yang berasal dari pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan seperti jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini membutuhkan peran aktif PPAT supaya BPHTB dapat dipastikan pembayarannya ketika penandatanganan akta sesuai dengan Pasal 24 Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, pasal 91 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 12 Peraturan Daerah No. 18 tahun 2010. Terjadinya pemalsuan bukti pembayaran atau validasi BPHTB yang dilakukan oleh klien PPAT di Jakarta Utara memerlukan ketelitian PPAT dalam melakukan verifikasi atas pembayaran BPHTB tersebut.

Pokok permasalahannya adalah bagaimana peranan PPAT dalam transaksi pengalihan hak atas tanah berkaitan dengan verifikasi BPHTB di Jakarta Utara, selain itu kendala apa saja yang dihadapi oleh PPAT di daerah tersebut serta cara mengatasinya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan sangat aktif dalam memverifikasi pembayaran BPHTB atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT memberikan layanan tambahan dengan menyetorkan sejumlah uang pembayaran BPHTB ke Bank DKI Jakarta kemudian divalidasi oleh Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) di masing-masing kecamatan tempat objek transaksi berada. Kendala yang dialami oleh PPAT antara lain ketika pada kasus-kasus tertentu yang membutuhkan survey lapangan oleh UPPD. Dalam mengatasi kendala tersebut, PPAT menginformasikan kepada klien tentang apa saja yang mungkin terjadi.

Saran yang diberikan supaya pelaksanaan BPHTB dapat memberi kenyamanan bagi semua pihak, maka birokrasi validasi di UPPD supaya dipercepat serta mempermudah masyarakat untuk membayar BPHTB tidak hanya di satu bank, dan jika diperlukan dapat meminta bantuan kepada PPAT.

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PPA

## ABSTRACT

“THE ROLE OF PPAT IN THE TRANSACTION OF THE TRANSFER OF RIGHTS OVER LAND AND BUILDINGS ASSOCIATED WITH UNVERIFIED BPHTB OVER A DEED WHICH THEY MADE (CASE STUDY IN NORTH JAKARTA)”

Taxes derived from the collection of Customs Acquisition Land and Buildings (BPHTB) is one of the obligations that must be met by the taxpayer to a transaction the transfer of land and buildings such as the sale and purchase is made before the Land Deed Officer (PPAT). It requires an active role in order BPHTB PPAT can be ascertained payment when signing the deed in accordance with Article 24 of Law No. 20 of 2000 on BPHTB, Article 91 of Law No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies and Article 12 of Regulation No Region. 18 in 2010. The fabrication of evidence or validation BPHTB payments made by clients in North Jakarta PPAT PPAT requires precision in the verification of the payment BPHTB.

The issue is how the role of PPAT in the transfer of title to land transactions relating to the verification BPHTB in North Jakarta, in addition to whatever constraints faced by the PPAT in the area and how to overcome them. This research using methods qualitative approach juridical with empirical.

The results show that PPAT is very active role in verifying the payment of the transaction BPHTB transfer of land and buildings. PPAT provide additional services to deposit a cash payment to the Bank DKI Jakarta BPHTB then validated by the Regional Tax Unit (UPPD) in each district where the transaction object is located. Constraints experienced by PPAT, among others, as in the case-some cases, requiring a field survey by UPPD. In overcoming these obstacles, PPAT inform the client about what might happen.

Advice given to the implementation of BPHTB can give comfort to all parties, the bureaucracy UPPD validation in order to be accelerated and easier for people to pay BPHTB not just in one bank, and if necessary to have recourse to PPAT.

Keywords: Acquisition Fees Land and Buildings, PPAT