

## **JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW**

Volume 8 Issue 1 TAHUN 2024

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

## **IMPLEMENTASI ASAS KEADILAN DALAM PROSES VERIFIKASI LAPANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MALANG (Studi Di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**Nabila Nora Ahadiah**

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

[Nabilanora2002@gmail.com](mailto:Nabilanora2002@gmail.com)

### **Abstrak :**

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang potensial untuk dimaksimal oleh Pemerintah Daerah Kota Malang. Tentunya implementasi asas keadilan dalam proses verifikasi lapangan BPHTB diharapkan dapat meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini. *Pertama*, terkait mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang. *Kedua*, terkait proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dan pendekatan interdisipliner. Adapun sumber data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan metode wawancara dan metode dokumentasi. Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif. Hasil penelitian diperoleh bahwa Bapenda Kota Malang sendiri telah menjalankan verifikasi lapangan sesuai dengan prosedur yang berlaku pada Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata cara Penelitian dan Pemeriksaan BPHTB. Ada beberapa aspek asas keadilan, seperti keadilan distributive (pembagian sumber daya yang adil), keadilan procedural (proses yang adil), dan keadilan komutatif (perjanjian yang adil) yang digunakan dalam penelitian ini.

**Kata Kunci :** Verifikasi Lapangan, BPHTB, Asas Keadilan.

### **Pendahuluan**

Bea atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum atas dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Kewajiban ini didasari oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kajian tentang BPHTB telah banyak dilakukan. Salah satu problem dari BPHTB adalah verifikasi lapangan / penetapan pajak terutang oleh pemerintah daerah.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar NKRI 1945 Tentang bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disaping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.<sup>1</sup>

Pajak adalah salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah dalam rangka membiayai berbagai program dan proyek pembangunan. Salah satu jenis pajak membiayai berbagai program dan proyek pembangunan. Salah satu pajak yang dikenakan pemerintah daerah di Indonesia adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan /atau bangunan, baik melalui jual beli, hibah, warisan, atau cara – cara peralihan hak lainnya. Dalam pelaksanaan BPHTB, terdapat beberapa prosedur yang harus diikuti oleh para pemilik properti dan pihak – pihak terkait.<sup>2</sup>

Salah satu aspek penting dalam pelaksanaan BPHTB adalah penggunaan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar perhitungan besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik properti. NPOP adalah nilai pasar objek pajak pada saat terjadinya peralihan hak yang diatur oleh pemerintah daerah setempat. Penerapan NPOP dalam BPHTB bertujuan untuk memastikan bahwa besarnya pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak adalah sebanding dengan nilai pasar properti yang diperolehnya.<sup>3</sup>

Pengaturan yang mengatur verifikasi lapangan atas NPOP dalam BPHTB di kota malang terdapat dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan<sup>4</sup>, dasar pemeriksaan / penelitian lapangan mengacu pada Pasal 170 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah<sup>5</sup> serta diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.<sup>6</sup>

Namun, dalam pelaksanaanya, terdapat beberapa permasalahan terkait dengan penggunaan NPOP dalam BPHTB. Salah satunya adalah masalah ketidakpastian nilai (asas kepastian nilai). Ketidakpastian nilai dapat timbul karena NPOP seringkali bersifat subjektif dan dapat bervariasi antara satu lokasi dengan lokasi lainnya. Hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak, karena mungkin harus membayar jumlah pajak yang berbeda-beda meskipun memiliki properti dengan karakteristik yang sama. Terdapat permasalahan juga tentang ketidaksesuaian antara hasil verifikasi lapangan dan nilai

---

<sup>1</sup> Mardiasmo, *Perpajakan* (Yogyakarta:Penerbit Andi, 2009), 339.

<sup>2</sup> Rina Leidyawaty Silitonga, “Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011,” *Unnes Law Journal*, no.1(2012): 2 <https://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/ulj/article/view/183>.

<sup>3</sup> BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Menghitung Dan Syarat Mengurus, Dikases 29 September 2023 [Https://Klikpajak.Id/Blog/Bphtb-Pengertian-Objek-Tarif-Cara-Menghitung-Dan-Syarat-Mengurus/](https://Klikpajak.Id/Blog/Bphtb-Pengertian-Objek-Tarif-Cara-Menghitung-Dan-Syarat-Mengurus/).

<sup>4</sup> Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

<sup>5</sup> Undang – Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

<sup>6</sup> Peraturan Daerah Kota Malang No 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

objek yang tercantum dalam dokumen resmi seperti akta, kesalahan dalam penghitungan nilai objek pajak dan tidak adanya pengawasan yang ketat terhadap wajib pajak dalam melakukan penghitungan pajak.<sup>7</sup>

Selain itu, pelaksanaan BPHTB juga harus mematuhi asas kepatuhan hukum. Asas ini menekankan bahwa seluruh proses perpajakan, termasuk dalam hal ini BPHTB, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku. Penting untuk mengevaluasi apakah pelaksanaan verifikasi lapangan (verlap) atas NPOP dalam BPHTB telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan apakah prosedur verifikasi lapangan tersebut telah dijalankan dengan benar. Perbedaan alat ukur NPOP menjadi dasar BPHTB dalam perhitungan BPHTB, NPOP adalah nilai pokok objek pajak yang merupakan nilai transaksi, jika status objeknya adalah hibah, waris, tukar menukar, atau pengalihan hak lainnya.<sup>8</sup>

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang?; Bagaimana proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan?

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang sudah tertulis dapat ditentukan tujuan penelitian ini sebagai berikut: Untuk mendeskripsikan mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang.; Untuk mendeskripsikan proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan.

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang? ; Bagaimana proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan?.

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang sudah tertulis dapat ditentukan tujuan penelitian ini sebagai berikut: Untuk mendeskripsikan mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang; Untuk mendeskripsikan proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan.

## Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengamati fakta-fakta hukum yang berlaku ditengah-tengah masyarakat, dimana hal ini mengharuskan pengetahuan untuk dapat diamati dan dibuktikan secara terbuka. Titik tolak pengamatan terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada dan hidup di tengah-tengah masyarakat sebagai budaya hidupnya.<sup>9</sup>

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis mengkaji hukum dengan pendekatan interdisipliner, yakni menggabungkan ilmu hukum dan ilmu sosial dalam sebuah pendekatan tunggal. Penelitian yuridis sosiologis

---

<sup>7</sup> Dede Diarti, "Kajian Mengenai Kegiatan Verifikasi Lapangan Atas Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," *Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. 1(2019): 37 <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/420>.

<sup>8</sup> Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini, "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *Jurnal Penelitian Dan Pemikiran Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, no.3(2018):227 <https://jurnal.unpad.ac.id/adbispreneur/article/view/19205>.

<sup>9</sup> Bander Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung : Mandar Maju, 2008), 125.

memiliki karakter kajian, yaitu: pertama, pembahasan pelaksanan hukum di masyarakat, bukan hanya pada hukum yang tertulis dalam buku atau undangundang. Kedua, penggunaan

---

logika dalam penelitian hukum yuridis sosiologis bersifat posleiori (pengetahuan yang bergantung pada bukti empiris). Ketiga, validitasnya di dasarkan pada fakta realitas hukum.<sup>10</sup>

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang, yang beralamat Perkantoran Terpadu Gedung B, Jalan Mayjen Sungkono, Arjowinangun, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Sebagai lokasi penelitian dengan objek penelitian ini adalah masalah implementasi asas keadilan dalam verifikasi lapangan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, yaitu:

- a. Data primer adalah data dapat dikategorikan sebagai primer ketika peneliti mengumpulkannya langsung dari objek penelitian tanpa melalui perantara pihak ketiga, terlebih lagi pihak-pihak lain setelahnya. Pengumpulan data primer ini dilakukan dengan mengambil data yang dibutuhkan dengan melakukan wawancara kepada pihak Bapenda Kota Malang.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam laporan skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undang. Penelitian ini merupakan data sekunder, antara lain: 1) Undang – Undang Dasar NKRI 1945; 2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keungan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah; 3) Peraturan Daerah Kota Malang No 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan; 4) Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan; 5) Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui metode wawancara. Wawancara merupakan suatu bentuk percakapan antara peneliti dengan subjek atau sekelompok subjek penelitian, di mana peneliti mengajukan pertanyaan kepada mereka. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari sumber yang telah ditentukan sebelumnya.

Teknik wawancara merupakan salah satu cara pengumpulan data dalam suatu penelitian. Karena menyangkut data maka wawancara salah satu elemen penting dalam proses penelitian. Wawancara atau interview dapat diartikan sebagai cara yang dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari responden secara bertanya langsung bertatap muka. Namun dengan perkembangan telekomunikasi misalnya kita dapat melakukan teknik wawancara dengan telepon maupun internet.<sup>11</sup>

Penelitian ini juga melibatkan penggunaan metode dokumentasi. Dokumentasi adalah suatu teknik atau metode pengumpulan data yang mencatat peristiwa yang telah terjadi di masa lalu. Dokumentasi dapat berupa catatan tertulis, gambar, foto, dan lain sebagainya. Dalam

---

<sup>10</sup> Muhammad Chairul Huda, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)* (Jawa Tengah : The Mahfud Ridwan Institute, 2021), 21.

<sup>11</sup> Mamik, *Metodologi Kualitatif* (Sidoarjo: Zifatama Publishing, 2015), 109.  
[https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi\\_Kualitatif/TP\\_ADwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=metode+pengumpulan+data&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi_Kualitatif/TP_ADwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=metode+pengumpulan+data&printsec=frontcover) .

konteks ini, data yang diperoleh dari dokumentasi merupakan hasil dari wawancara dengan para informan.<sup>12</sup>

Tahap pertama dalam penelitian ini adalah melakukan klasifikasi data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bapenda Kota Malang. Selanjutnya, tahap berikutnya adalah menganalisis data yang telah diklasifikasikan agar dapat dipahami dengan mudah. Analisis dilakukan dengan membandingkan fakta yang ditemukan dengan teori yang ada. Setelah

---

proses analisis, tahap terakhir adalah membuat kesimpulan yang jelas dan mudah dipahami berdasarkan temuan data.

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, di mana data yang ditemukan dalam penelitian dipaparkan dan dijelaskan<sup>13</sup>. Pendekatan analisis deskriptif ini digunakan untuk menguraikan data dan memberikan penjelasan secara kualitatif tentang implementasi asas keadilan dalam verifikasi lapangan BPHTB di Kota Malang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data yang didasarkan pada informasi yang diperoleh dari observasi di lapangan, dengan mengacu pada teori yang telah disajikan secara sistematis agar dapat dipahami dengan mudah.

Metode observasi yang digunakan yaitu model milles and huberman. Model ini pendekatan yang digunakan dalam penelitian kualitatif untuk mengumpulkan dan menganalisis data dengan cara mengamati dan mendokumentasi peristiwa atau fenomena di lapangan. Model ini dikembangkan oleh matthew b. Miles dan a. Michael huberman dan sering digunakan dalam penelitian kualitatif, terutama dalam penelitian studi kasus, penelitian evaluasi, dan penelitian tindakan.<sup>14</sup>

Metode observasi menggunakan model milles and huberman dapat memberikan wawasan mendalam tentang fenomena yang diamati dalam konteks penelitian ini membantu peneliti memahami konteks yang lebih baik, mengidentifikasi pola dan tren, serta mencapai pemahaman yang lebih mendalam tentang peristiwa atau situasi yang sedang diamati. Metode ini cocok untuk penelitian kualitatif yang bertujuan untuk menggali pemahaman yang mendalam tentang masalah atau fenomena tertentu.

## **Hasil dan Pembahasan Mekanisme Pelaksanaan Verifikasi Lapangan Atas NPOP Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Malang**

Pelaksanaan verifikasi lapangan atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu tahapan penting yang harus dilakukan oleh pihak berwenang. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa data dan informasi yang tercantum dalam laporan NPOP sesuai dengan kondisi riil di lapangan. Verifikasi ini menjadi dasar yang kuat bagi penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, sehingga dapat meminimalisir potensi kesalahan maupun kecurangan dalam pelaporan NPOP. Langkah pertama dalam mekanisme verifikasi

---

<sup>12</sup> Faizatun Adawiyah, "Implementasi perlindungan Hukum Bagi Pekerja Kontrak Di Strory Co. Malang Ditinjau Undang – Undang Cipta Kerja Dan Hukum Islam"(Skripsi : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2023), hal. 50 <http://etheses.uin-malang.ac.id/53382/7/19220027.pdf>.

<sup>13</sup> I Made Laut Mertha Jaya, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif* (Yogyakarta:Anak Hebat Indonesia, 2020), 6.

<sup>14</sup> Albi Anggito, Johan Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: Jejak,2018),237.

[https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi\\_penelitian\\_kualitatif/59V8DwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=miles+and+huberman&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi_penelitian_kualitatif/59V8DwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=miles+and+huberman&printsec=frontcover).

lapangan adalah pengumpulan data awal. Data ini meliputi informasi dasar mengenai objek pajak, seperti lokasi, luas tanah, bangunan yang ada di atasnya, serta peruntukan dan status hukum dari tanah dan bangunan tersebut. Informasi ini biasanya diperoleh dari dokumen resmi, seperti sertifikat tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan catatan administrasi lainnya yang relevan. Pengumpulan data awal ini merupakan langkah yang krusial, karena menjadi acuan awal dalam melakukan verifikasi di lapangan.

Setelah pengumpulan data awal selesai, tim verifikator yang terdiri dari petugas pajak dan tenaga ahli terkait akan melakukan survei langsung ke lokasi objek pajak. Survei lapangan ini bertujuan untuk memeriksa kesesuaian antara data yang telah dikumpulkan dengan kondisinya di lapangan. Selama survei, tim verifikator akan melakukan pengukuran ulang luas tanah dan bangunan, serta mengevaluasi kondisi fisik bangunan dan fasilitas yang

---

ada. Jika terdapat perbedaan antara data awal dan hasil survei, maka data lapangan yang akan digunakan sebagai acuan. Tahap selanjutnya adalah analisis dan validasi data hasil survei. Data yang diperoleh dari lapangan akan dianalisis untuk memastikan bahwa semua informasi telah akurat dan sesuai dengan standar yang berlaku. Proses analisis ini melibatkan pengecekan ulang terhadap seluruh data yang dikumpulkan, serta konsultasi dengan pihak-pihak terkait jika ditemukan ketidaksesuaian atau kejanggalan. Validasi data ini penting untuk menjamin bahwa hasil verifikasi lapangan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Setelah data hasil survei dianalisis dan divalidasi, langkah berikutnya adalah penyusunan laporan verifikasi. Laporan ini mencakup seluruh temuan lapangan, analisis, serta rekomendasi yang relevan terkait NPOP. Laporan verifikasi harus disusun secara komprehensif dan transparan, sehingga dapat digunakan sebagai dasar yang kuat dalam penentuan besaran BPHTB. Laporan ini kemudian akan disampaikan kepada pihak berwenang untuk dilakukan evaluasi lebih lanjut dan pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan atas hasil verifikasi lapangan dilakukan oleh tim yang berwenang berdasarkan laporan verifikasi yang telah disusun. Dalam pengambilan keputusan ini, pihak berwenang akan menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak berdasarkan NPOP yang telah diverifikasi. Keputusan ini harus bersifat final dan mengikat, serta disampaikan kepada wajib pajak dalam bentuk surat pemberitahuan resmi. Wajib pajak memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau banding jika tidak setuju dengan keputusan tersebut. Mekanisme verifikasi lapangan ini juga dilengkapi dengan mekanisme pengawasan dan audit. Pengawasan dilakukan untuk memastikan bahwa seluruh tahapan verifikasi dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Audit dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi pelaksanaan verifikasi lapangan, serta untuk mendeteksi dan mencegah potensi penyimpangan. Hasil pengawasan dan audit ini akan digunakan sebagai dasar untuk melakukan perbaikan dan penyempurnaan dalam pelaksanaan verifikasi lapangan di masa mendatang.

Dengan adanya mekanisme pelaksanaan verifikasi lapangan atas NPOP dalam pemungutan BPHTB yang terstruktur dan sistematis, diharapkan dapat tercipta transparansi dan akuntabilitas dalam proses penentuan besaran pajak. Hal ini tidak hanya akan meningkatkan kepercayaan wajib pajak terhadap sistem perpajakan, tetapi juga akan mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan penerimaan negara dari sektor perpajakan. Verifikasi lapangan yang dilakukan dengan baik juga akan mencegah terjadinya sengketa pajak dan memastikan bahwa setiap wajib pajak membayar pajak sesuai dengan nilai sebenarnya dari objek pajak yang dimiliki.

Berdasarkan data penelitian ada temuan penelitian yang pertama verifikasi lapangan itu dimulai dari adanya data BPHTB yang dianggap kurang benar sebagaimana yang dinyatakan

oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Pasal 13 ayat (1 dan 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur tetang ketentuan umum yang berlaku dalam pemungutan pajak dan retribusi daerah. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa pemungutan pajak dan retribusi daerah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, ketentuan umum, dan kebijakan otonomi daerah. Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa pemungutan pajak dan retribusi daerah harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang pajak dan retribusi daerah. Jadi, data yang kurang benar atau data yang tidak sesuai dengan kenyataan itu diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mengatur tentang ketentuan umum yang harus dipatuhi dalam pemungutan pajak dan retribusi daerah.

Temuan penelitian yang kedua mengungkapkan langkah-langkah yang diambil oleh petugas verifikasi lapangan, sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang. Langkah-langkah tersebut mencakup serangkaian prosedur yang dirancang untuk memastikan bahwa semua informasi yang dikumpulkan mengenai objek pajak tanah dan bangunan akurat dan valid. Pegawai Bapenda Kota Malang menegaskan bahwa setiap tahap verifikasi lapangan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 9 hingga Pasal 14 Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Walikota Malang tersebut menetapkan berbagai langkah yang harus diikuti oleh petugas verifikasi, mulai dari pengumpulan data awal, survei lapangan, hingga analisis dan pelaporan hasil verifikasi. Petugas diwajibkan untuk melakukan pengukuran ulang, pengecekan kondisi fisik, dan validasi terhadap data yang telah dikumpulkan. Dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, petugas dapat memastikan bahwa penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dilakukan secara objektif dan berdasarkan fakta yang akurat. Proses ini dirancang untuk menjaga integritas dan akuntabilitas dalam penetapan besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam menjalankan tugasnya, petugas verifikasi lapangan di Kota Malang tidak ditemukan melakukan penyimpangan prosedural. Penelitian menunjukkan bahwa seluruh tahapan verifikasi dilaksanakan dengan mematuhi peraturan yang berlaku, tanpa adanya manipulasi data atau praktik tidak etis. Kepatuhan ini tidak hanya memastikan keadilan dalam penetapan pajak, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Melalui langkah-langkah verifikasi yang terstruktur dan sesuai regulasi, Bapenda Kota Malang berhasil menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam pemungutan BPHTB.

Temuan penelitian yang ketiga yaitu pemeriksaan lapangan hanya dilakukan terhadap NPOP yang dinilai kurang benar dan tidak melampirkan bukti autentik sebagaimana yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) BPHTB yang dinilai kurang benar biasanya mengacu pada nilai transaksi atau nilai pasar yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti: pihak yang melakukan transaksi atau mengajukan BPHTB dapat sengaja melaporkan nilai perolehan objek pajak yang lebih rendah dari nilai sebelumnya, hal ini bertujuan untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan; Terkadang, NPOP BPHTB yang dilaporkan kurang benar karena kesalahan dalam menilai nilai properti, misalnya tidak ada bukti transaksi jual beli yang valid atau tidak ada dokumentasi yang memadai untuk mendukung nilai yang dilaporkan; nilai properti dapat berubah seiring waktu, terutama jika terdapat perubahan signifikan dalam kondisi pasar, jika nilai yang dilaporkan tidak mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya, maka NPOP BPHTB tersebut dianggap kurang benar.

Temuan penelitian yang keempat yaitu mempertimbangkan pula argumentasi saat klarifikasi jika ditemukan transaksi terjadi antar keluarga maka sangat dimungkinkan argumen NPOP dibawah nilai pasar diterima sebagaimana yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Di Bapenda Kota Malang sendiri beberapa kali menangani kasus tersebut dan diterima NPOP mereka dengan dikuatkan dokumen pendukung bisa berupa surat pernyataan transaksi dengan keluarga serta identitas pembuktian mereka keluarga.<sup>15</sup>

Temuan penelitian yang kelima yaitu Bapenda selalu berusaha melakukan update nilai pasar namun terkendala jumlah SDM dan sarpras yang dimiliki sebagaimana yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Untuk manangani kendala terkait jumlah SDM dan sarpras yang dimiliki oleh Bapenda dalam melakukan update nilai pasar, beberapa langkah strategis dan pertimbangan peraturan yang berlaku dapat dilakukan: melakukan

---

pelatihan dan pengembangan keterampilan SDM yang ada untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas, mengimplementasikan sistem manajemen SDM yang efektif untuk memastikan bahwa sumber daya manusia digunakan dengan optimal, mengadopsi teknologi digital untuk mempermudah dan mempercepat proses pengumpulan data dan analisis nilai pasar, mengadopsi teknologi digital untuk mempermudah dan mempercepat proses pengumpulan data dan analisis nilai pasar, menggunakan software atau platform yang memungkinkan pengumpulan data secara online dan real-time, sehingga memudahkan pembaruan nilai pasar tanpa perlu memasukkan data secara manual, memastikan pemahaman yang baik tentang peraturan dan kebijakan yang berlaku terkait pengumpulan dan penggunaan data nilai pasar, dan mengikuti pedoman dan standar yang ditetapkan oleh lembaga pemerintah yang relevan untuk memastikan bahwa proses pembaharuan nilai pasar dilakukan dengan transparan dan akuntabel.

Temuan penelitian ke enam yaitu hanya kepada wajib pajak yang tidak mampu memberikan dokumen autentik maka seringkali dilakukan penelitian lapangan sebagaimana yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Dokumen autentik yang disebutkan adalah seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Temuan penelitian ke tujuh yaitu selama ini belum pernah ditemukan tindakan yang diluar prosedur karena setiap pelaksanaan verifikasi lapangan sudah diketahui objek pajaknya oleh atasan langsung sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapenda Kota Malang. Berdasarkan informasi yang tersedia, Bapenda Kota Malang telah mengimplementasi tim verifikasi lapangan (verlap) sebagai strategi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tim Verlap ini bertugas untuk mengecek kondisi lapangan apakah sesuai dengan harga pasaran, dan hasil pengecekan tersebut akan dievaluasi melalui tim dari lintas bidang yang ada di Bapenda. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bahwa setiap pelaksanaan verifikasi lapangan oleh tim verlap dilakukan dengan memiliki pengetahuan yang cukup tentang objek pajak yang akan diverifikasi. Hal ini menunjukkan adanya koordinasi dan komunikasi yang efektif antara atasan langsung dari tim verlap, sehingga memastikan bahwa proses verifikasi lapangan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah diterapkan. Dengan demikian, tidak ada tindakan yang dilakukan oleh tim verlap yang diluar prosedur karena setiap pelaksanaan verifikasi lapangan sudah diketahui objek pajaknya oleh atasan langsung. Ini menunjukkan adanya kepatuhan terhadap prosedur dan kebijakan yang berlaku, serta komitmen Bapenda Kota Malang untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam pengumpulan pajak.

---

<sup>15</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 7 Februari 2024).

Temuan penelitian kedelapan yaitu lokasi yang susah dijangkau dan cukup menantang kesulitan mendapatkan info harga pasar dari penduduk sekitar karena image jika didatangi petugas merupakan hal yang menakutkan sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Menghadapi kesulitan dalam mendapatkan informasi harga pasar dari penduduk sakitar di lokasi yang susah dijangkau dan menantang, terutama ketika ada ketakutan terhadap kehadiran petugas, memerlukan pendekatan yang berbeda dan empatim. Berikut adalah beberapa strategi yang dapat digunakan, yaitu memahami dan menghormati ketakutan penduduk terhadap kehadiran petugas. Ini mencakup memahami konteks budaya dan sosial yang mungkin mempengaruhi persepsi mereka terhadap pemerintah dan petugas pajak, menggunakan media sosial dan teknologi untuk menyebarkan informasi tentang tujuan dan prosedur pemeriksaan lapangan, melakukan pelatihan khusus untuk petugas yang akan beroperasi di lokasi yang sulit dijangkau, pelatihan ini harus mencakup keterampilan komunikasi yang baik, empati, dan pemahaman tentang kebutuhan dan ketakutan penduduk setempat, membangun kerjasama dengan masyarakat lokal, termasuk memimpin komunitas, untuk membantu dalam pengumpulan informasi. Masyarakat lokal mungkin memiliki pemahaman yang lebih baik tentang harga pasar dan dapat bertindak sebagai perantara yang lebih aman bagi penduduk, menyediakan jaminan bahwa kehadiran petugas tidak akan menyebabkan ketidaknyamanan atau ketakutan yang tidak perlu. Ini dapat mencakup penjelasan tentang tujuan dan prosedur pemeriksaan lapangan, serta janji untuk menghormati privasi dan kebutuhan penduduk, menggunakan strategi komunikasi yang efektif untuk menyampaikan pesan tentang pentingnya pengumpulan informasi harga pasar dan bagaimana hal tersebut dapat membantu dalam pengelolaan pajak.

Temuan penelitian kesepuluh yaitu bukan rahasia umum bahwa masyarakat kita merasa bangga / pintar apabila lolos memberikan pelaporan yang tidak sesuai kenyataan sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Untuk mengatasi masalah ini, penting bagi lembaga pemerintah, seperti Bapenda, untuk meningkatkan transparansi, keterbukaan, dan keterampilan dalam pelaporan. Ini termasuk memberikan pendidikan dan pelatihan yang memadai kepada masyarakat tentang pentingnya pelaporan yang akurat dan bagaimana cara menghindari kesalahan dalam pelaporan. Selain itu, lembaga pemerintah juga perlu mempertimbangkan untuk meningkatkan sistem pajak yang lebih adil dan mengurangi ketidakpastian dan ketakutan yang mungkin mendorong masyarakat untuk memberikan pelaporan yang tidak sesuai dengan kenyataan.

## **Proses Penentuan NPOP dalam Pemungutan BPHTB di Kota Malang Ditinjau Dari Asas Keadilan**

Proses penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang sangat penting untuk memastikan keadilan bagi seluruh wajib pajak. Asas keadilan mengharuskan bahwa pajak yang dikenakan harus proporsional dengan nilai objek pajak yang sebenarnya. Oleh karena itu, penentuan NPOP harus dilakukan secara transparan, akurat, dan berdasarkan data yang valid agar tidak merugikan salah satu pihak. Langkah pertama dalam proses ini adalah pengumpulan data awal mengenai objek pajak. Di Kota Malang, data ini mencakup informasi detail tentang tanah dan bangunan, seperti lokasi geografis, luas tanah, jenis bangunan, peruntukan, dan status kepemilikan. Sumber data ini antara lain berasal dari dokumen resmi seperti sertifikat tanah, peta zonasi, dan izin mendirikan bangunan (IMB). Pengumpulan data yang komprehensif dan akurat adalah langkah awal yang sangat krusial untuk memastikan bahwa semua objek pajak dinilai secara adil.

Setelah data awal dikumpulkan, tim penilai yang terdiri dari petugas pajak dan ahli terkait melakukan verifikasi lapangan. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa informasi yang tercantum dalam dokumen sesuai dengan kondisi di lapangan. Proses ini melibatkan pengukuran ulang luas tanah dan bangunan, serta evaluasi terhadap kondisi fisik dan penggunaan bangunan. Dengan demikian, tim penilai dapat memperoleh gambaran yang akurat dan terkini mengenai nilai objek pajak. Hasil dari verifikasi lapangan kemudian dianalisis secara mendalam untuk memastikan keakuratannya. Analisis ini mencakup pengecekan ulang data, konsultasi dengan pihak terkait, dan pembandingan dengan data pasar yang relevan. Data yang telah diverifikasi dan dianalisis kemudian digunakan untuk menentukan NPOP. Dalam tahap ini, prinsip keadilan sangat ditekankan agar nilai yang ditetapkan mencerminkan kondisi sebenarnya dari objek pajak tanpa adanya bias atau ketidakadilan.

Selanjutnya, hasil analisis dan verifikasi disusun dalam bentuk laporan penilaian. Laporan ini berisi semua temuan lapangan, metode penilaian yang digunakan, dan hasil akhir penentuan NPOP. Laporan ini harus disusun secara transparan dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga dapat dijadikan dasar yang sah untuk penetapan BPHTB. Di Kota Malang, laporan ini juga disampaikan kepada pihak berwenang untuk dievaluasi lebih lanjut sebelum diputuskan menjadi nilai resmi. Penetapan NPOP yang adil juga melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat. Wajib pajak diberikan kesempatan untuk meninjau dan mengajukan keberatan jika merasa bahwa NPOP yang ditetapkan tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Prosedur keberatan ini memungkinkan adanya dialog antara wajib pajak dan pihak berwenang untuk mencapai kesepakatan yang adil. Dengan adanya mekanisme keberatan, diharapkan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Setelah NPOP ditetapkan secara resmi, tahap berikutnya adalah pengawasan dan audit. Pengawasan dilakukan untuk memastikan bahwa proses penentuan NPOP telah sesuai dengan prosedur dan prinsip keadilan. Audit berkala juga dilakukan untuk mengevaluasi apakah penetapan NPOP telah berjalan efisien dan efektif, serta untuk mengidentifikasi potensi penyimpangan. Hasil dari pengawasan dan audit ini digunakan untuk memperbaiki dan menyempurnakan proses penentuan NPOP di masa depan. Implementasi asas keadilan dalam penentuan NPOP tidak hanya meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan, tetapi juga mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan penerimaan daerah. Dengan memastikan bahwa setiap wajib pajak membayar BPHTB berdasarkan nilai yang adil, maka penerimaan pajak menjadi lebih optimal dan tidak memberatkan salah satu pihak. Di Kota Malang, upaya ini sangat penting mengingat dinamika pertumbuhan ekonomi dan properti yang terus berkembang.

Secara keseluruhan, proses penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang ditinjau dari asas keadilan menunjukkan komitmen pemerintah daerah untuk menciptakan sistem perpajakan yang transparan, akuntabel, dan adil bagi semua pihak. Melalui mekanisme yang terstruktur dan berpedoman pada prinsip keadilan, diharapkan dapat tercipta keseimbangan antara kepentingan pemerintah dalam mengumpulkan pajak dan hak wajib pajak untuk mendapatkan penilaian yang adil dan proporsional. Hal ini akan mendorong kepatuhan pajak dan mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

Asas keadilan merujuk pada prinsip – prinsip etika dan moral yang menuntut perlakuan yang adil dan setara terhadap semua individu atau pihak yang terlibat dalam suatu proses atau kebijakan. Prinsip ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau diperlakukan secara tidak adil dalam pelaksanaan kebijakan atau proses tersebut. Ada beberapa aspek asas keadilan, seperti keadilan distributive (pembagian sumber daya yang adil), keadilan procedural (proses yang adil), dan keadilan komutatif (perjanjian yang adil). Dalam penelitian ini, asas

keadilan menjadi fokus utama untuk mengukur bagaimana proses verifikasi lapangan BPHTB dapat mencerminkan dan menerapkan asas keadilan, baik dalam pembagian pajak maupun dalam prosedur verifikasi itu sendiri.

Prinsip keadilan distributif ini menekankan pada pembagian sumber daya yang adil diantara semua pihak yang terlibat. Dalam BPHTB, ini berarti bahwa penetapan NPOP harus dilakukan secara adil, sehingga beban pajak yang dibebankan kepada wajib pajak proporsional dengan nilai objek pajak yang sebenarnya. Dari data yang diperoleh dari Bapenda Kota Malang tentang data verifikasi lapangan baru dilakukan sejak tahun 2021 dengan jumlah sampai Desember 2023 sejumlah 1124 berkas, dari 19.692 berkas mulai tahun 2021 sampai dengan Desember 2023. Dari jumlah diatas dapat diketahui bahwa prosentase ketidakbenaran pelaporan terhadap NPOP sangat kecil. Dalam keadilan distributif, Bapenda Kota Malang sudah menerapkan prinsip tersebut.

Prinsip keadilan prosedural ini menekankan pada proses yang adil dalam pengambilan keputusan, Dalam penentuan NPOP untuk BPHTB, proses verifikasi lapangan dan penilaian harus transparan, objektif, dan tidak memihak. Dalam keadilan prosedural sendiri dari Bapenda Kota Malang sudah melakukan sesuai prosedur yang berlaku dan yang telah diatur dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Seperti yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Malang yaitu Bapenda Selalu berpaya untuk mengupdate nilai pasar di wilayah Kota Malang, baik dengan mencari brosur pemasaran, ghosting terhadap marketplace penjualan property dan data lan yang dianggap dapat digunakan sebagai dasar acuan perkiraan harga pasar suatu objek.

Prinsip keadilan komutatif ini menekankan pada keadilan dalam perjanjian atau transaksi antar individu atau pihak. Dalam perjanjian atau kesepakatan terkait penilaian objek pajak harus berdasarkan prinsip saling menguntungkan dan tidak merugikan salah satu pihak. Di Bapenda Kota Malang sendiri pernah ditemukan adanya transaksi yang terjadi antara anggota keluarga dengan bukti identitas yang terverifikasi, maka kemungkinan besar argumen bahwa NPOP berada dibawah nilai pasar akan diterima oleh Bapenda. Dari kasus tersebut sudah dapat dilihat bahwa Bapenda Kota Malang sudah menerapkan prinsip keadilan komutatif.

Berdasarkan data penelitian diatas ada temuan penelitian yang pertama Berdasarkan data penelitian diatas ada temuan penelitian yang pertama verifikasi lapangan itu dimulai dari adanya data BPHTB yang dianggap kurang benar sebagaimana yang dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Kurang benarnya data itu berasal dari perbedaan harga pasar dengan PPJB.

Masih terdapat banyak pemilik properti yang tidak kooperatif dan cenderung menutupi nilai transaksi yang sebenarnya sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah. Pasal ini menyebutkan bahwa setiap wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan. Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah mengatakan : *“wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan.”*

Ini menunjukkan bahwa ada ketentuan yang jelas dalam hukum yang mengatur tentang penyediaan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk nilai transaksi, dan konsekuensi hukum jika wajib pajak tidak mematuhi ketentuan tersebut.

Temuan penelitian yang kedua NPOP terdapat ketidakpastian jika dan hanya jika wajib pajak masih tidak mampu memberikan laporan secara jujur sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah. Pasal ini menyebutkan bahwa wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan. Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah mengatakan : *“wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan.”*

Ini menunjukkan bahwa ada ketentuan yang jelas dalam hukum yang mengatur tentang penyediaan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk nilai transaksi, dan konsekuensi hukum jika wajib pajak tidak mematuhi ketentuan tersebut. Ketidakpastian dalam penentuan NPOP dapat muncul jika wajib pajak tidak mampu memberikan laporan secara jujur, yang dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan sesuai dengan pasal tersebut.

Temuan penelitian yang ketiga dengan secara persuasif meminta wajib pajak memberikan bukti autentik terkait transaksi melalui catatan yang dituliskan berupa penolakan saat berkas diajukan sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. Merujuk ke Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah. Pasal ini menyebutkan bahwa wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan. Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah mengatakan : *“wajib pajak yang tidak menyediakan dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP, termasuk dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan.”*

Dalam konteks ini, “bukti autentik terkait transaksi” merujuk pada dokumen yang menunjukkan nilai transaksi, yang merupakan bagian penting dari dokumen yang diperlukan untuk penentuan NPOP. Jika wajib pajak tidak menyediakan dokumen ini, mereka dapat dihukum dengan sanksi administratif dan pajak tambahan, yang dapat dianggap sebagai penolakan saat berkas diajukan. Penolakan ini dapat dibuat secara tertulis dalam bentuk catatan atau dokumen lainnya yang menunjukkan bahwa wajib pajak tidak memenuhi ketentuan yang diperlukan untuk penentuan NPOP.

Temuan penelitian yang keempat lokasi objek pajak merupakan hal yang sangat menentukan NJOP serta kondisi objek merupakan nilai tambah dalam penentuan NPOP sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapenda Kota Malang. Diatur dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah. Pasal ini menjelaskan bahwa dalam penentuan NPOP, pertimbangan dilakukan terhadap lokasi objek pajak dan kondisi objek, yang merupakan faktor – faktor yang dapat menambah nilai objek pajak. Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah mengatakan : *“dalam penentuan NPOP, pertimbangan dilakukan terhadap lokasi objek pajak dan kondisi objek, yang merupakan faktor – faktor yang dapat menambah nilai objek pajak.”*

Ini menunjukkan bahwa lokasi dan kondisi objek pajak memiliki peran penting dalam penentuan NPOP, karena mereka dapat mempengaruhi nilai objek pajak. Lokasi objek pajak, seperti lokasi di pusat kota atau di daerah perkotaan, seringkali memiliki nilai tambah yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi di daerah pedesaan. Sementara itu, kondisi objek, seperti kualitas bangunan, ketersediaan fasilitas, dan aksesibilitas, juga dapat menambah nilai objek pajak.

Temuan penelitian yang kelima mekanisme menyelesaikan perbedaan nilai yang mungkin muncul dengan klarifikasi kantor dan verlap sebagaimana dinyatakan oleh pegawai Bapenda Kota Malang. dalam Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Pajak Daerah. Pasal ini menjelaskan bahwa dalam kasus perbedaan nilai yang mungkin muncul, wajib pajak dapat mengajukan permohonan klarifikasi kepada kantor pemerintah daerah yang berwenang atau kepada verlap (Verifikator Lapangan) untuk menyelesaikan perbedaan tersebut.

## Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi asas keadilan dalam proses verifikasi lapangan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang (studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang), dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penetuan Nilai Jual Objek Pajak (NPOP) adalah langkah penting. Verifikasi lapangan memiliki peran penting dalam proses ini, terutama dalam mengonfirmasi nilai – nilai yang ada di lapangan dengan nilai yang dideklarasikan. Dalam Kota Malang, mekanisme verifikasi lapangan menjadi kunci dalam memastikan keabsahan dan keakuratan NPOP yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Penelitian ini mengungkap prosedur yang diajalankan oleh pihak terkait, seperti Bapenda Kota Malang, dalam melakukan verifikasi lapangan. Langkah – langkah yang dilakukan, mulai dari pemilihan sampel objek pajak, teknik pengukuran yang digunakan, hingga dokumentasi hasil lapangan sudah sesuai prosedur yang berlaku dan diatur dalam Pasal 9 sampai 14 Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian dan Pemrikasaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam prosedural tidak ada penyimpangan dalam melakukan verifikasi lapangan yang dilakukan petugas verifikasi lapangan dalam menjalankan tugasnya.

Prinsip Asas Keadilan ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau diperlakukan secara tidak adil dalam pelaksanaan kebijakan atau proses tersebut. Ada beberapa aspek asas keadilan, seperti keadilan distributive (pembagian sumber daya yang adil), keadilan procedural (proses yang adil), dan keadilan komutatif (perjanjian yang adil). Dalam penelitian ini, asas keadilan menjadi fokus utama untuk mengukur proses verifikasi lapangan BPHTB dapat mencerminkan dan menerapkan asas keadilan, baik dalam pembagian pajak maupun dalam prosedur verifikasi itu sendiri.

## Daftar Pustaka

“BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Menghitung Dan Syarat Mengurus,” diakses 29 September 2023, [Https://Klikpajak.Id/Blog/Bphtb-Pengertian-Objek-Tarif-CaraMenghitung-Dan-Syarat-Mengurus/](https://Klikpajak.Id/Blog/Bphtb-Pengertian-Objek-Tarif-CaraMenghitung-Dan-Syarat-Mengurus/).

Adawiyah, Faizatun. “Implementasi perlindungan Hukum Bagi Pekerja Kontrak Di Strory Co. Malang Ditinjau Undang – Undang Cipta Kerja Dan Hukum Islam”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2023. <http://etheses.uinmalang.ac.id/53382/7/19220027.pdf>.

Anggito, Albi, Johan Setiawan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: Jejak,2018.[https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi\\_penelitian\\_kualitatif/59V8DwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=miles+and+huberman&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi_penelitian_kualitatif/59V8DwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=miles+and+huberman&printsec=frontcover).

- Diarti, Dede. "Kajian Mengenai Kegiatan Verifikasi Lapangan Atas Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)." *Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. 1(2019): 37 <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/article/view/420>.
- Huda, Muhammad Chairul. *Metode Penelitian Hukum(Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. Jawa Tengah : The Mahfud Ridwan Institute, 2021.
- Jaya, I Made Laut Mertha. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Yogyakarta:Anak Hebat Indonesia, 2020.
- Mamik. *Metodologi Kualitatif*. Sidoarjo: Zifatama Publishing, 2015. [https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi\\_Kualitatif/TP\\_AdwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=metode+pengumpulan+data&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Metodologi_Kualitatif/TP_AdwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=metode+pengumpulan+data&printsec=frontcover) .
- Mardiasmo. *Perpajakan*. Yogyakarta:Penerbit Andi, 2009.
- Nasution, Bander Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*.Bandung : Mandar Maju, 2008.
- Peraturan Daerah Kota Malang No 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Silitonga, Rina Leidyawaty. "Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011," *Unnes Law Journal*, no.1(2012) : 1-9 <https://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/ulj/article/view/183>.
- Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini. "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *Jurnal Penelitian Dan Pemikiran Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, no 3(2018): 273 - 281 <https://jurnal.unpad.ac.id/adbisprenear/article/view/19205>.
- Undang – Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.