

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Mu'awanah¹⁾, Siti Asimatun Nisa²⁾, Ach. Hakiki³⁾, Anwar Syaddad⁴⁾

¹⁻⁴⁾ Universitas Al-Falah As-Sunnayah Kencong, Jember

*e-mail correspondence: 440.11.856@inaifas.ac.id¹⁾, azimahnisa48@gmail.com²⁾,
achhakiki700@gmail.com³⁾, 2130058601@uas.ac.id²⁾,
<https://doi.org/10.62097/al-tsamam.v4i01.2011>

Received: 01-10-2024

Revised: 25-11-2024

Accepted: 30-11-2024

Info Artikel

Abstract

KEYWORDS:

Duty, land, Building

This research aims to evaluate the effectiveness of the implementation of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) in an area. Through literature studies and policy analysis, this research reveals that BPHTB is generally successful in documenting property ownership and increasing regional income. However, there are several obstacles such as potential tax avoidance and procedural complexity. The research results show that BPHTB has an important role in government governance and regional development. To increase its effectiveness, there needs to be continuous efforts to improve the administrative system, increase public awareness, and ensure optimal use of BPHTB revenues for the public interest.

KATA KUNCI:

Bea, Tanah, Bangunan

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di suatu daerah. Melalui studi literatur dan analisis kebijakan, penelitian ini mengungkap bahwa BPHTB secara umum berhasil dalam mendokumentasikan kepemilikan properti dan meningkatkan pendapatan daerah. Namun, terdapat beberapa kendala seperti potensi penghindaran pajak dan kompleksitas prosedur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB memiliki peran penting dalam tata kelola pemerintahan dan pembangunan daerah. Untuk meningkatkan efektivitasnya, perlu adanya upaya berkelanjutan dalam menyempurnakan sistem administrasi, meningkatkan kesadaran masyarakat, dan memastikan pemanfaatan pendapatan BPHTB yang optimal untuk kepentingan publik.

PENDAHULUAN

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Pajak ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah mengalami beberapa perubahan, termasuk melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. BPHTB menjadi penting karena berfungsi sebagai sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota.

Secara umum, BPHTB dikenakan pada setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, waris, dan pemindahan hak lainnya. Objek dari BPHTB mencakup semua bentuk pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang dapat meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Tarif BPHTB ditetapkan maksimal sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak (NPOP), setelah dikurangi dengan nilai

perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP)

Pengenaan BPHTB bertujuan untuk mengatur dan mendokumentasikan kepemilikan tanah serta bangunan secara sah, sekaligus memberikan kontribusi terhadap pembangunan daerah. Dengan adanya BPHTB, diharapkan dapat tercipta transparansi dalam transaksi properti serta meningkatkan pendapatan daerah untuk pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kajian literatur, yang di dalam penelitian ini bertujuan untuk bagaimana pembayaran pemisahan tanah. Pemahaman yang dilakukan pemerintah tentang hal ini berupaya untuk masyarakat Indonesia mematuhi peraturan pajak.

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data buku-buku yang berkaitan dengan pajak di Indonesia. Beberapa penelitian terdahulu, jurnal dan artikel, serta literatur-literatur lain yang berhubungan dengan perpajakan. Data-data tersebut kemudian ditelaah kembali dan ditafsirkan lalu diambil kesimpulannya supaya memberikan kesimpulan yang menjadi acuan bagi pembaca dalam memahami tulisan ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK BPHTB

BPHTB adalah singkatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pajak ini biasanya muncul ketika terjadi transaksi yang melibatkan perpindahan kepemilikan tanah atau bangunan.

Dalam Pasal 2 UU BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Objek BPHTB

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, termasuk dalam bentuk:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah Wasiat;
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya;
- g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam Lelang;
- i. Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap;
- j. Penggabungan Usaha;
- k. Peleburan Usaha;
- l. Pemekaran Usaha; dan
- m. Hadiah.

Jadi, setiap transaksi atau peristiwa hukum yang mengakibatkan adanya perubahan pemilik tanah atau bangunan dapat dianggap sebagai objek BPHTB

2. Subjek BPHTB

Subjek BPHTB adalah Pemberian Hak Baru atau orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Misalnya, dalam transaksi jual beli tanah, pihak pembeli adalah subjek BPHTB karena ia yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan.

Wajib pajak BPHTB adalah subjek yang wajib membayar pajak tersebut, yaitu orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Dalam hal ini, pembeli atau penerima hak adalah yang harus membayar BPHTB. Berikut yang termasuk subjek yang dikenakan BPHTB yaitu:

- a. Kelanjutan Pelepasan Hak;
- b. Diluar Pelepasan Hak.

sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
- f. Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu:

- a. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
- b. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya;
- d. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena KONVERSI HAK atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena WAKAF; dan
- f. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena kepentingan IBADAH.

Yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan atau Bangunan. Subjek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan tersebut diatas menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak. Dan biasanya, Pajak BPHTB dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), yang merupakan nilai objek setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.

TARIF, DASAR PENGENAAN DAN CARA MENGHITUNG BPHTB TARIF BPHTB

1. Tarif PBHTB

Pasal 5 UU BPHTB menyatakan bahwa tarif BPHTB merupakan tarif tunggal sebesar 5%. Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk kesederhanaan dan kemudahan perhitungan. Tarif BPHTB biasanya sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Namun, tarif ini dapat berubah tergantung pada kebijakan daerah karena BPHTB dikelola oleh pemerintah daerah dan memiliki regulasi yang dapat diubah sesuai dengan kebutuhan daerah.

2. Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat NPOP sesuai ketentuan Pasal 6 UU BPHTB. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), yang merupakan dasar pengenaan BPHTB, adalah nilai perolehan objek pajak (tanah atau bangunan) setelah dikurangi.

Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Nilai NPOPTKP adalah ambang batas yang ditetapkan oleh pemerintah daerah; perolehan di bawah nilai ini tidak dikenakan BPHTB. Berdasarkan jenis perolehan haknya, NPOP tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Jual Beli Harga Transaksi
- b. Tukar Menukar = Nilai Pasar
- c. Hibah Nilai Pasar
- d. Hibah Wasiat = Nilai Pasar
- e. Waris = Nilai Pasar
- f. Pemasukan dalam Perseroan / Badan Hukum lainnya = Nilai Pasar
- g. Pemisahan Hak = Nilai Pasar
- h. Peralihan Hak karena Putusan Hakim = Nilai Pasar
- i. Pemberian Hak Baru = Nilai Pasar
- j. enggabungan Usaha = Nilai Pasar
- k. Peleburan Usaha = Nilai Pasar
- l. Pemekaran Usaha = Nilai Pasar
- m. Hadiah Nilai Pasar
- n. Lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang

Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (3), bila NPOP tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB dan apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (4) besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan

Selanjutnya di dalam Pasal 7, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan Pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB. PP No. 113 Tahun 2000 ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB, yang telah diubah beberapa kali dengan :

- a. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;

- b. PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;
- c. PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

Peraturan ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

- a) untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang keluarga sedarah dalam garis Bonus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan Jurus satu deraja suamvistri, ditetapkan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b) untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03.PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- c) untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- d) untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- e) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
- f) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d.

Rumus dasar pengenaan pajak

NPOPKP = Nilai perolehan objek pajak (NPOP)-NPOPTKP Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional, maksudnya adalah NPOPTKP tersebut ditetapkan dan keparah tingkat II (Kabupaten/Kota) dengan memper timbangkan usulan dari Kepala Daerah yang bersangkutan.

d. CARA MENGHITUNG BPHTB

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangkan NPOP dengan NPOPTKP. Setelah mengetahui tarif dan dasar pengenaan, BPHTB dapat dihitung dengan rumus berikut:

BPHTB terutang = Tarif x NPOPKP

Menggunakan tarif BPHTB 5%, rumus ini menjadi:

$5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$

Contoh:

- a) Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Pada tanggal 1 Pebruari 2003, Bapak Sudirjo membeli sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Tangerang dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp50.000.000,- Apabila NPOPTKP ditetapkan untuk Kabupaten Tangerang sebesar Rp60.000.000,- maka BPHTB yang menjadi kewajiban Bapak Sumarno tsb adalah: $5\% \times (50.000.000 - 60.000.000) =$ Nihil atau dengan kata lain Bapak Sudirjo tidak terutang BPHTB
- b) Pada tanggal 1 Maret 2003, Bapak Rahmat membeli sebuah rumah seluas 200 M2 yang berada diatas sebidang tanah hak milik seluas 500 M2 di Kota Bogor dengan harga perolehan sebesar Rp500.000.000,- Berdasarkan data SPPT PBB atas objek tersebut ternyata NJOPnya sebesar Rp.600.000.000,- (tanah dan bangunan). Bila NPOPTKP ditentukan sebesar Rp50.000.000,- maka kewajiban BPHTB yang harus dipenuhi oleh Bapak Rahmat tersebut adalah: $5\% \times (600.000.000 - 50.000.000) =$ Rp27.500.000,- Jadi, BPHTB yang harus dibayar adalah Rp.27.500.000.

PENGENAAN BPHTB KARENA WARIS, HIBAH WASIAT DAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

Pengenaan BPHTB juga berlaku dalam situasi di mana hak atas tanah dan bangunan diperoleh melalui waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

a. BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat

Sesuai dengan bunyi Pasal 3 ayat (2) UU BPHTB, pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu PP No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

jika seorang waris memperoleh hak atas tanah atau bangunan dari pewaris yang meninggal dunia, mereka juga dikenakan BPHTB. Ini karena waris biasanya memiliki ketentuan khusus, seperti pengurangan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang lebih besar, sehingga pajak yang harus dibayar lebih ringan dibandingkan dengan

perolehan melalui transaksi jual beli¹.

Hibah wasiat adalah pemberian hak atas tanah dan bangunan dari seseorang kepada orang lain berdasarkan surat wasiat yang dibuat sebelum pemberi hibah meninggal. Perolehan hak melalui hibah wasiat ini juga dikenakan BPHTB. Sama seperti waris, hibah wasiat biasanya memiliki ketentuan khusus mengenai pengenaan pajaknya, yang juga dapat mengurangi jumlah BPHTB yang harus dibayar. yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a) BPHTB terutang karena waris dan hibah wasiat sebesar: 50% dari yang seharusnya terutang;
- b) Saat terutang pajak adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- c) Dasar pengenaan (NPOP) adalah nilai pasar pada saat pendaftaran hak;
- d) Apabila NPOP lebih kecil dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB; Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) terdiri dari 2 jenis:
 - 1) Maksimum Rp300 juta terhadap waris dan juga terhadap hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga ke atas dan satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri; dan
 - 2) Maksimum Rp60 juta terhadap penerima hibah wasiat selain dari yang di atas, Pada kasus waris dan hibah wasiat, penghitungan BPHTB sama seperti perhitungan BPHTB biasa, namun dengan pengurangan nilai NPOTKP yang lebih besar. Besaran NPOTKP ini ditetapkan oleh pemerintah daerah dan umumnya lebih tinggi untuk waris dan hibah wasiat sebagai bentuk keringanan pajak.

Contoh:

Seorang anak menerima warisan dari orang tuanya sebidang tanah dan bangunan dengan nilai pasar pada waktu pendaftaran hak sebesar Rp250 juta. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah dikenakan PBB dengan NJOP sebesar Rp425 juta. Apabila NPOTKP karena waris untuk daerah tersebut ditentukan sebesar Rp250 juta maka BPHTB yang terutang adalah sebesar: $50\% \times 5\% \times (\text{Rp}425 \text{ juta} - \text{Rp}250 \text{ juta}) = \text{Rp}4.375.000,-$

Seorang cucu menerima hibah wasiat dari kakeknya sebidang tanah seluas 300 M2 dengan nilai pasar pada waktu pendaftaran hak sebesar Rp325 juta. Terhadap tanah tersebut telah diterbitkan SPPT PBB pada tahun pendaftaran hak dengan NJOP sebesar Rp250 juta. Apabila NPOTKP pada daerah tersebut ditentukan sebesar Rp50 juta maka BPHTB yang terutang adalah sebesar : $50\% \times 5\% \times (\text{Rp}325 \text{ juta} - \text{Rp}50 \text{ juta}) = \text{Rp}6.875.000,-$

Sebuah Yayasan Yatim Piatu " Al-Attin" menerima hibah wasiat dari seorang dermawan sebidang tanah seluas 1.000 M2 dengan nilai pasar pada waktu pendaftaran hak sebesar Rp700 juta. Apabila NPOTKP pada daerah tersebut

¹ Razi, F. and Khairul, K., 2022. Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Turun Waris Di Kota Bukittinggi. *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*, 2(1), pp.314-326.

ditentukan sebesar Rp60 juta maka BPHTB terutang yang harus dibayar oleh Yayasan tersebut adalah sebesar: $50\% \times 5\% \times (\text{Rp}700 \text{ juta} - \text{Rp}60 \text{ juta}) = \text{Rp}16.000.000,-$

b. BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) UU BPHTB, pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu PP No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan. Pemberian hak pengelolaan (HPL) biasanya terjadi ketika pemerintah memberikan hak pengelolaan tanah kepada suatu pihak, baik individu atau badan hukum. Pihak yang memperoleh hak pengelolaan ini juga dikenakan BPHTB, karena hak tersebut merupakan salah satu bentuk perolehan hak atas tanah. Namun, tergantung pada ketentuan daerah dan statusnya, pengenaan BPHTB pada hak pengelolaan biasanya mengikuti aturan yang berbeda dari pengalihan kepemilikan penuh. yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a) Yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.
- b) Besarnya BPHTB karena Hak Pengelolaan adalah:
 - 1) 0% dari BPHTB yang seharusnya terutang bila penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah Lain dan Perum Perumnas;
 - 2) 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang untuk selain yang di atas;
 - 3) Saat terutang Pajak yaitu sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan;
 - 4) Dasar pengenaan (NPOP) adalah Nilai Pasar;
 - 5) Apabila Nilai Pasar lebih kecil dari NJOP PBB maka yang dipakai adalah NJOPPBB

Contoh:

Perum Perumnas menerima Hak Pengelolaan dari Pemerintah sebidang tanah seluas seluas 5 Ha dengan nilai pasar pada waktu penerbitan hak sebesar Rp3 milyar. Apabila NPOPTKP pada daerah tersebut ditetapkan sebesar Rp60 juta maka besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh Perum Perumnas tersebut adalah: $0\% \times 5\% \times (\text{Rp}3 \text{ milyar} - \text{Rp}60 \text{ juta}) = 0$ (nihil).

Sebuah perusahaan negara milik daerah (BUMD Perpakiran) menerima hak pengelolaan dari pemerintah sebidang tanah dan sebuah gedung untuk parkir dengan nilai pasar pada waktu penerbitan hak sebesar Rp1 milyar. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan SPPT PBB dengan NJOP sebesar Rp1,25 milyar. Apabila NPOPTKP atas daerah tersebut ditetapkan sebesar Rp50 juta maka besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh BUMD Perpakiran tersebut adalah sebesar: $50\% \times 5\% \times (\text{Rp}1,25 \text{ milyar} - \text{Rp}50 \text{ juta}) = \text{Rp}30 \text{ juta}$

Saat Tertuang Pajak

Saat Tertuang Pajak adalah waktu atau momen ketika pajak atas suatu transaksi atau perolehan hak mulai dianggap harus dibayarkan oleh wajib pajak. Dalam konteks Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), saat tertuang pajak adalah waktu ketika perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut terjadi atau dianggap sah.

Ketentuan Pasal 9 ayat (1) UU BPHTB memuat tentang saat tertuang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagai berikut:

1. Jual Beli: Saat tertuang pajak terjadi ketika akta jual beli (AJB) atau perjanjian jual beli ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada saat itu, BPHTB harus dihitung dan dibayarkan.
2. Tukar Menukar: Sejak tanggal
3. Hibah: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta
4. Waris: Untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui waris, saat tertuang pajak adalah pada saat terjadinya pengalihan hak melalui proses waris, biasanya setelah pewaris meninggal dunia dan hak atas tanah atau bangunan secara resmi diteruskan kepada ahli waris.
5. Pemasukan dalam Perseroan: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
6. Pemisahan Hak: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
7. Lelang: Sejak tanggal penunjukan pemenang Lelang;
8. Putusan Hakim: Sejak tanggal putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Hibah Wasiat: Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan Haknya ke Kantor Pertanahan;
10. Pemberian Hak Baru: Sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;
11. Penggabungan Usaha : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
12. Peleburan Usaha: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
13. Pemekaran Usaha: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta
14. Hadiah: Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta.

Pajak tertuang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat tertuang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak tertuang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Ketentuan tata cara pembayaran BPHTB tercantum dalam Pasal 10 UU BPHTB yang di jabarkan lebih lanjut dengan keputusan menteri keuangan nomor 571/KMK.04/2000 sebagaimana yang telah di ubah dengan peraturan menteri keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang perubahan atas keputusan menteri keuangan Nomor 517KMK.04/2000 tentang penunjukan tempat dan tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 269/P1/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) dan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 09/PJ.6/2001 yang intinya adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran tidak mendasarkan kepada adanya Surat Ketetapan Pajak;
2. Dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB) ke Kas Negara melalui

Bank/Kantor Pos atau Tempat Pembayaran lain yg ditunjuk;

3. SSB juga berfungsi sebagai SPOP dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Kewajiban Bayar adalah pada saat:

1. Dibuat & ditandatangani Akta;
2. Pendaftaran Hak untuk Waris & Hibah Wasiat;
3. Ditunjuknya pemenang Lelang;
4. Ditandatangani SK Pemberian Hak dalam hal pemberian Hak Baru; 5. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Secara umum, terutang BPHTB ditetapkan pada waktu akta atau dokumen pengalihan hak ditandatangani oleh pejabat berwenang (seperti PPAT) atau sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk setiap jenis perolehan. Ini penting karena BPHTB harus dilunasi sebelum akta pengalihan hak didaftarkan di BPN.

Tata Cara penetapan Dan Penagihan

Mengacu pada cara pemerintah daerah menentukan jumlah BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak dan cara menagih pembayaran tersebut, yang mencakup beberapa tahap, mulai dari penetapan hingga pembayaran atau penagihan pajak, yang masing- masing diatur oleh peraturan daerah. Tata cara penetapan BPHTB diatur didalam Pasal 11 dan Pasal 12 sebagai berikut:

1. Tata Cara Penetapan BPHTB:

Dalam jangka waktu pemeriksaan terdapat 5 tahun sejak pajak terutang, berdasarkan hasil kurang bayar, Direktorat Jenderal Pajak, dalam hal ini Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan Kepala Kantor BPHTB Kurang Bayar (SKBKB) ditambah denda 2% per bulan maksimum untuk jangka waktu 24 bulan (48%). Berikut adalah tatacara penetapan BPHTB.

a. Self-Assessment

BPHTB menggunakan sistem self-assessment, yaitu wajib pajak menghitung sendiri besaran pajak yang harus dibayar berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan tarif yang berlaku. Wajib pajak mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atau formulir lain yang disediakan oleh pemerintah daerah.

- ##### b. Verifikasi dan Validasi
- Untuk memastikan bahwa pajak yang dibayar oleh wajib pajak sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pemerintah daerah melalui dinas terkait akan memverifikasi dan memvalidasi penghitungan yang dilakukan oleh wajib pajak.

- ##### c. Penetapan Pajak
- Setelah verifikasi, pemerintah daerah akan menetapkan jumlah BPHTB yang harus dibayarkan. Jika ada perbedaan dalam perhitungan, pemerintah dapat melakukan koreksi dan menetapkan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

- ##### d. Penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)
- Pemerintah daerah akan menerbitkan SKPD untuk menginformasikan besaran BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak jika terjadi perbedaan atau koreksi pajak.

2. Cara Penagihan BPHTB:

Setelah terbit SKBKB, terdapat data baru lagi sehingga Pajak terutang bertambah, maka Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) ditambah sanksi administrasi sebesar 100% dari jumlah kenaikan, kecuali wajib pajak melapa sebelum ada pemeriksaan.

a. Pembayaran BPHTB

Setelah penetapan pajak, wajib pajak wajib melakukan pembayaran BPHTB di bank yang ditunjuk atau di kas daerah, sesuai dengan instruksi yang terdapat pada SSPD atau SKPD. Bukti pembayaran BPHTB diperlukan untuk melanjutkan proses peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

Jika wajib pajak tidak melunasi BPHTB dalam waktu yang telah ditetapkan, pemerintah daerah dapat mengeluarkan STPD sebagai pengingat. STPD mencantumkan jumlah pajak yang harus dibayarkan beserta sanksi administrasi jika ada keterlambatan.

c. Penagihan Paksa (Jika Diperlukan)

Jika setelah STPD dikeluarkan wajib pajak tetap belum membayar BPHTB, pemerintah daerah berhak melakukan tindakan penagihan paksa. Dalam kasus ini, pemerintah dapat mengeluarkan Surat Paksa atau bahkan menyita aset yang bersangkutan sesuai ketentuan perundang-undangan.

d. Denda dan Sanksi

dalam Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 15 UU BPHTB maka apabila:

1. Pajak terutang tidak/kurang bayar;
2. Dari pemeriksaan, SSB kurang bayar, dan
3. WP kena sanksi administrasi berupa denda/bunga,

Maka Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Tagihan BPHTB (STB) ditambah sanksi bunga 2% per bulan maksimum 24 bulan. Keterlambatan pembayaran BPHTB biasanya dikenakan denda atau sanksi administratif. Besarannya ditentukan oleh peraturan daerah dan umumnya berupa persentase dari total BPHTB yang terutang.

Prosedur ini sangat penting untuk memastikan pembayaran BPHTB tepat waktu dan sesuai dengan jumlah yang seharusnya, serta untuk memastikan pengelolaan pajak daerah transparan dan akuntabel.

Surat Tagihan BPHTB setara dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) SKBKBB, SKBKBT, STB, SK Pembetulan / SK Pengurangan / SK Keberatan / SK Banding merupakan Dasar Penagihan Pajak. Pajak terutang berdasar SURAT-SURAT tersebut diatas harus dilunasi paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterima oleh wajib pajak, lewat batas waktu dapat ditagih.

KESIMPULAN

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB dimaksudkan untuk meningkatkan pendapatan pemerintah daerah dari transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti hibah, hibah, warisan, atau bentuk peralihan hak lainnya. Pembeli atau penerima hak biasanya membayar BPHTB.

Sebagai bagian dari kebijakan pajak daerah, BPHTB seringkali disertai dengan fasilitas pengurangan atau pembebasan pajak untuk kelompok masyarakat atau dalam kondisi tertentu. Selain itu, wajib pajak dapat mengajukan restitusi apabila terjadi kelebihan pembayaran pajak, dan pemerintah juga memberikan imbalan bunga sebagai kompensasi jika pengembalian kelebihan pajak tersebut terlambat.

Secara keseluruhan, BPHTB, melalui dana yang terkumpul dari pajak ini, membantu pembangunan daerah. Dana ini dibagi antara daerah dan pemerintah pusat untuk meningkatkan anggaran daerah dan mendukung pembangunan dan pelayanan publik di berbagai bidang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agun, W. A. N. U., Datrini, L. K., & Amlayasa, A. A. B. (2022). Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Memenuhi Kewajiban Perpajakan Orang Pribadi. *WICAKSANA: Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 6(1), 23-31. <https://doi.org/10.22225/wicaksana.6.1.2022.23-31>
- Arum, H. P. (2012). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pelayanan Fiskus, Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Yang Melakukan Kegiatan Usaha Dan Pekerjaan Bebas (Studi di Wilayah KPP Pratama Cilacap). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 1(2010), 1–8.
- Cohen-Charash, Y., & Spector, P. E. (2001). The role of justice in organizations: A meta-analysis. *Organizational behavior and human decision processes*, 86(2), 278-321. <https://doi.org/10.1006/obhd.2001.2958>
- Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Hasil Survei Kepuasan 2020*. <https://www.pajak.go.id/id/hasil-survei-kepuasan-2020>
- Dr. Rochmat Soemitro, S. H. (2013). *Perpajakan Edisi Revisi 2013*.
- Edward III, G. C. (1980). Implementing Public Policy. *Congressional Quarterly Press*.
- Gibson, L. J. J. M. I. and, & James H. Donnelly, J. (1995). Organisasi, Perilaku, Struktur dan Proses. *Birarupa Aksara*.
- Gusnita, C. (2013). *Pentingnya Penyuluhan Bagi Perubahan Sikap Wajib Pajak*. Merdeka.Com. <https://www.merdeka.com/peristiwa/pentingnya-penyuluhan-bagi-perubahan-sikap-wajib-pajak.html>
- Gusrefika, R. G. (2018). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, Motivasi Membayar Pajak dan Tingkat Pendidikan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Kasus Pada Wajib Pajak Orang Pribadi UMKM Di KPP Pratama Tampan Pekanbaru). *Manado: Universitas Sam Ratulangi*.
- Harahap, A. A. (2004). Paradigma Baru Perpajakan Indonesia Perspektif Ekonomi. *Integritas Dinamika Press*.
- Razi, F. and Khairul, K., 2022. Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Turun Waris Di Kota Bukittinggi. *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*, 2(1), pp.314-326.