

**PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH**

**OLEH :**

**SATRIA BRAJA HARIANJA,  
JULIA RAHMA SITEPU,  
MARGARETHA SARAGIH**

**Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia  
Program Studi Ilmu Hukum**

**E-mail: [brajasatria@gmail.com](mailto:brajasatria@gmail.com) [juliatepu12@gmail.com](mailto:juliatepu12@gmail.com), dan  
[margarethasaragih0606@gmail.com](mailto:margarethasaragih0606@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, baik karna pemindahan hak dari orang pribadi/badan kepada orang pribadi/badan lainnya mampu karena pemberian hak baru oleh pemerintah/negara kepada orang pribadi atau badan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB baik menentukan besaran nilai BPHTB, cara penyetoran BPHTB, hambatan yang dihadapi dan sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayar BPHTB Hambatan yang timbul dalam Pemungutan BPHTB yaitu kurangnya pengetahuan wajib pajak tentang BPHTB, tidak adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan adanya upaya menghindari pajak serta tidak dipenuhinya kewajiban melaporkan SSB lembar ketiga ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) berikut fotokopi sertipikat dan pengantar dari kelurahan sebagai tindak lanjut dari terjadinya peralihan hak. Disarankan kepada pihak-pihak terkait pada pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang untuk mensosialisasikan tentang arti pentingnya pembayaran pajak khususnya BPHTB untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sebagai wujud peran serta masyarakat dalam pembangunan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian normative yang menggunakan pendekatan perundang -undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

**Kata Kunci : Pemungutan BPHTB dan Wajib Pajak**

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memegang peranan yang cukup penting dalam lalu lintas hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Ketentuan Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan bahwa pejabat yang berwenang mengesahkan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu notaris/PPAT,<sup>1</sup>

pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, hanya dapat menandatangani akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan wajib pajak) menyerahkan bukti pelunasan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang. Hal ini membuat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi penting dalam suatu transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini membuat aturan Bea

---

<sup>1</sup> Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perijinan dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan

---

memberikan gorse salinan dan kutipan semuanya sepanjang pembuatan oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain memuat segera.

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam penerapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku.

Kondisi membuat tidak mudah untuk memahami ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sering membuat terjadi perbedaan pemahaman dalam praktek pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di masyarakat. Hal ini tentu perlu dihindari agar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan secara efektif.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara. Banyak negara, termasuk Indonesia mengandalkan penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan negara utama. Pajak memiliki peran penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Bagi masyarakat, membayar pajak merupakan salah satu kewajiban dalam mewujudkan peran sertanya dalam membiayai pembangunan secara konstitusional. Pemungutan pajak di Indonesia diatur pada Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Selanjutnya, pasal 1 angka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan keempat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan mengatur bahwa: "Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Sumber: Rini Sulistyianingsih, *Penarapan Asas Kepastian Hukum dalam Pemungutan Bea Perolehan Hah Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Boyolali*. Melalui

## B. Metode Penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi yang deskriptif yang terlebih dahulu dihubungkan dengan keseluruhan data primer dan sekunder serta bukti-bukti pendukung yang telah ada baik yang diperoleh dari lapangan maupun dari sumber kepustakaan.

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif pendekatan yuridis normative yaitu penelitian dan pembahasan skripsi ini tetap berpedoman kepada ketentuan hukum dan peraturan pemerintah yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan peraturan lainnya.

## II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Peraturan terkait lainnya antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d. 114 tahun 2000,
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

[www.google.com/file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/S2-2013-307028-chapter1.pdf](http://www.google.com/file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/S2-2013-307028-chapter1.pdf). diakses pada tanggal 06 Mei 2018.

## 2. Subjek BPHTB

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

## 3. Objek BPHTB

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi; **Dasar Pengenaan BPHTB.** Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Jenis Transaksi	NPOP
1. Jual Beli	Harga Transaksi
2. Tukar-Menukar	Nilai Pasar
3. Hibah	Nilai Pasar
4. Hibah Wasiat	Nilai Pasar
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar
6. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar
7. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai Pasar
8. Penggabungan,peleburan,dan pemekaran usaha	Nilai Pasar
9. Hadiah	Nilai Pasar
10. Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka DPP yang dipakai adalah NJOP.

## 4. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Selanjutnya didalam pasal 7 UU BPHTB, 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 Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 1 Desember 2000 yang kemudian ditindaklanjuti lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 tanggal 22 Februari 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB.

## 5. Tarif BPHTB

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## 6. Cara Penghitungan BPHTB

Perhitungan BPHTB berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 8 adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \text{ atau } 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Sedangkan perhitungan BPHTB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 89 adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = \max 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \text{ atau } \max 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

## 7. Saat terutangnya BPHTB

Menurut ketentuan pasal 9 ayat (1) UU BPHTB No. 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah sebagai berikut :

Jenis Transaksi	Saat Terutang
1. Jual Beli	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta
2. Tukar menukar	
3. Hibah	
4. Pemasukan dalam perseroan/ badan hukum lainnya	
5. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	
6. Hadiah	Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
7. Penggabungan usaha	
8. Peleburan usaha	sejak tanggal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
9. Pemekaran usaha	
10. Lelang	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
11. Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap	
12. Waris	
13. Hibah Wasiat	
14. Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dan diluar Pelepasan hak	

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

#### 8. Pembayaran BPHTB

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB).

#### 9. Ketentuan BPHTB

Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

1. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada

jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,

2. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,
3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan.

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) terhitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

#### 10. Surat Tagihan BPHTB (STB)

Menurut UU No. 20 Tahun 2000 Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila;

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar,
2. Dari hasil pemeriksaan kantor surat setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung,
3. Wajib pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga,
4. Sanksi administrasi dikenakan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

Sanksi administrasi berupa bunga 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dapat dikenakan apabila hasil pemeriksaan menyatakan kurang bayar, sanksi ini dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan

diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).

#### **11. Hak WP untuk Keberatan BPHTB**

Dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SKP yang dapat dibuktikan dengan cap pos, Wajib pajak dapat mengajukan keberatan terhadap:

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar (SKBKB),
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT),
3. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Lebih Bayar (SKBLB),
4. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Nihil (SKBN).

Syarat pengajuan keberatan;

1. Diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia,
2. Mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan yang jelas dengan mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar,

Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan. DJP harus memberi keputusan atas keberatan apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat ketetapan diterima.

#### **12. Hak WP untuk Banding BPHTB**

Apabila permohonan keberatan ditolak, WP masih dapat mengajukan upaya Banding ke Pengadilan Pajak dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SK Keberatan yang dapat dibuktikan dengan cap pos. Pengadilan Pajak harus memberi keputusan atas banding apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan.

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak akan dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal

pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding tersebut.

#### **13. Hak WP untuk Pengurangan**

Selain hak WP untuk mengajukan keberatan terhadap SKP, WP juga dapat mengajukan pengurangan dalam hal:

1. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan wajib pajak, yaitu:
2. Wajib pajak orang pribadi yang mempunyai hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis,
3. Wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan pernyataan wajib pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat,
4. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah,
5. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan RS dan RSS yang diperoleh langsung dari pengembang.
6. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
7. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak,
8. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus,
9. Wajib pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah,
10. Wajib pajak bank mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang

berasal dari bank bumi daya, bank dagang negara, bank pembangunan Indonesia, bank ekspor impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha,

11. Wajib pajak penggabungan usaha atau peleburan usaha dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh persetujuan nilai buku dalam rangka penggabungan usaha dari DJP,
12. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran banjir dan tanah longsor paling lama 3 bulan setelah penandatanganan akta,
13. Wajib pajak orang pribadi veteran, TNI dan pensiunan, janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah,
14. Tanah atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain untuk panti asuhan.

#### **14. Pengembalian Kelebihan Pembayaran**

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada DJP, antara lain berupa:

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang,
2. Pajak yang dterutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi di atas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena:

1. Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian ataupun seluruhnya,
2. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan,
3. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih

dahulu akan dilakukan dilakukan proses pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan,

4. Perubahan peraturan perundang-undangan.

Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke DirJen Pajak. Kemudian DirJen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

#### **15. Kewajiban Ber NPWP dalam proses BPHTB**

Sebagai upaya untuk meningkatkan peran serta masyarakat dalam kewajiban perpajakan maka salah satu upaya yang dilakukan oleh DJP adalah melalui transaksi jual beli properti. Untuk itu DJP perlu memonitor setiap pemenuhan kewajiban perpajakan WP yang akan dipantau melalui mekanisme pencantuman NPWP. Dasar hukum proses ini adalah Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

#### **16. Jenis-Jenis Hak atas Tanah**

Diatur dalam UU Pokok Agraria (UU No. 5 / 1960)<sup>3</sup>:

1. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah,
2. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku,
3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria,

<sup>3</sup> Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan perjanjian, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Diatur dalam UU Rumah Susun (UU No. 16 / 1985):

5. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat bagian bersama benda bersama, tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan,

Diatur dalam PP No. 8 Tahun 1953:

6. Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

#### **17. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB,**

Yang bukan merupakan objek yang dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan,
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
5. Karena wakaf atau warisan,
6. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

Pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Medan, Menurut ketentuan pasal 9 ayat (1) UU BPHTB No. 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak

atas tanah dan atau bangunan adalah sebagai berikut<sup>4</sup> :

1. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
7. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
8. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
13. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
14. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
15. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;<sup>5</sup>

Dalam menetapkan nilai harga yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB, dapat dilakukan dengan berkoordinasi antar instansi yang

<sup>4</sup> K. Watjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.

<sup>5</sup> Undang-undang No.20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

berhubungan, antara lain antara dinas pendapatan pemerintah Kabupaten/ Kota dengan Kantor Pertanahan. Dalam hal ini dinas pendapatan pemerintah Kabupaten/ Kota mempunyai ketetapan nilai yang dibuat dan digunakan untuk menghitung PBB yaitu dengan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sedang Kantor Pertanahan mempunyai ketetapan nilai yang dibuat dan digunakan untuk menghitung Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) setiap pendaftaran tanah yang disebut Zona Nilai Tanah (ZNT), dengan mengkombinasikan antar nilai tersebut yang paling sesuai sebagai dasar perhitungan BPHTB. Sedangkan untuk nilai transaksi atas bangunan dapat didasarkan pada nilai NJOP bangunan yang terdapat pada SPPT PBB yang bersangkutan atau diadakan perhitungan dan penilaian tersendiri. Namun yang menjadi persoalan adalah payung hukum yang menjadi dasar penentuan nilai tersebut. Sehingga sebagai landasan hukum dalam menentukan nilai harga yang dapat ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah perlu diadakan perubahan Undang-Undang, yaitu Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya Pasal 87 yang mengatur bahwa, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi. Ketentuan yang menyelaskan bahwa nilai perolehan obyek pajak adalah nilai transaksi inilah yang perlu diadakan perubahan.<sup>6</sup>

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam proses pengalihan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah

#### 1. Database

Database terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa

objek pajak yang belum tercatat pada data statistik pada Kantor Pelayanan Pajak, selain itu pemuktahiran data sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi terkini (memerlukan pemuktahiran). Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki data base maupun sumberdaya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai. Masalah lain yang banyak dikeluhkan pemerintah daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP dan IT.

#### 2. Sumber Daya Manusia

Seperti diketahui bahwa sistem *Self Assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem *Self Assessment* dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

#### 3. Nilai Transaksi

Sebagai pajak daerah yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Dinas Pendapatan Daerah. Jual beli tanah dan bangunan, didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus di luar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

#### 4. Nilai NPOPTKP ( Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak )

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2002, hlm. 131-132.



Prinsip keadilan dalam pengenaan pajak perlu diberlakukan, mengingat adanya masyarakat yang masih dibawah garis kemiskinan. Bagi kelompok masyarakat yang seperti itu, maka negara membebaskan mereka untuk tidak dikenakan pajak. Wajib Pajak yang memiliki Nilai Jual Obyek Pajak di bawah Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, batasan ini diharapkan mencerminkan keadilan kepada semua Wajib Pajak.

Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Nilai NPOPTKP dianggap daerah masih terlalu tinggi, sehingga penerimaan daerah menjadi berkurang. Sebelum didaerahkan Nilai tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga bisa menjangkau Wajib Pajak yang kecil (masih terdapat harga tanah Rp 50.000,- permeter). Untuk menghindarkan kondisi itu, sebaiknya kedepan perlu dibuat pengelompokan daerah dalam penerapan NPOPTKP.<sup>7</sup>

Upaya-Upaya Yang dilakukan oleh untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

1. Dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Dinas Pendapatan;
2. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
3. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak Dalam hal Menghitung, Membayar dan Melaporkan Pajak Terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem "Self Assessment".

Hambatan dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Medan :

#### 1. *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak (orang yang membayar pajak) itu sendiri, dimana nilai dan besaran pajak yang akan bayarkan adalah sesuai dengan perhitungannya secara pribadi wajib pajak, dan melaporkan ke kantor pelayanan pajak (KPP) ataupun melalui sistem online yang disediakan pemerintah.

Hambatan dalam *Self Assessment System* adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam perhitungan beban pajak yang akan dibayarkan kepada Negara dikarenakan seorang wajib pajak akan berusaha seminimal mungkin dalam membayar pajak. Hambatan lain dari *Self Assessment System* dapat juga dirasakan oleh seorang wajib pajak dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai perhitungan, penyetoran dan pelaporan pajak sehingga dapat mengakibatkan kesalahan dalam perhitungan pajak, keterlambatan pelaporan pajak dan timbulnya rasa ketidakmauan seorang wajib pajak untuk membayar pajak<sup>8</sup>

#### 2. *Official Assessment System*

*Official Assessment System* adalah sistem pemungutan pajak dimana nilai atau besaran pajak yang akan dibayarkan sudah ditentukan atau ditetapkan oleh pihak aparat kantor pajak (Fiskus). Seorang wajib pajak dalam sistem ini bersifat pasif, dimana seorang wajib pajak akan membayar pajak sesuai dengan SPPT (Surat Pembayaran Pajak Terutang) yang dikeluarkan KPP (Kantor Pelayanan Pajak) yang terdaftar sesuai dengan objek pajak terdaftar. Sehingga hambatan yang dihadapi dengan sistem ini dapat dirasakan oleh seorang wajib pajak, dimana apabila adanya perubahan nilai pajak yang tertera dalam SPPT tidak diketahui dan dipahami oleh orang awam.<sup>9</sup>

#### 3. *Withholding System*

*Withholding System* adalah sistem pemungutan pajak yang dilakukan oleh pihak ketiga. Biasanya sistem pajak ini digunakan dalam sebuah perusahaan/instansi dimana pengasilan/gaji karyawan di pungut langsung oleh pihak bendahara/petugas SDM untuk dilakukan penyetoran pajak.

<sup>7</sup>Waluyo, & Wirawan B. Ilyas, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hal. 34.

<sup>8</sup><https://www.online-pajak.com/sistem-pemungutan-pajak>

<sup>9</sup>Waluyo, *Op. Cit.*, hal. 37.

Secara garis besar bentuk hambatan dalam pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2011) adalah<sup>10</sup> :

a. Perlawanan aktif

Perlawanan yang timbul dari diri sendiri seorang wajib pajak dengan sadar dan kesengajaan untuk mengurangi nilai pajak bahkan untuk tidak membayar pajak.

b. Perlawanan pasif

Perlawanan dari wajib pajak yang timbul dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai pajak dan kurang control dari seorang aparat pajak (fiskus) ataupun objek pajak tersebut sulit untuk dihitung nilai pajaknya.

Sanksi hukum yang tidak menyeter bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

1. Sanksi Perpajakan

Pemerintah Indonesia memilih menerapkan *Self Assesment System* dalam pelaksanaan pemungutan pajak. Didalam sistem ini wajib pajak akan menyeter dan melaporkan pajaknya sendiri. Agar hal tersebut berjalan dengan baik maka setiap wajib pajak harus memiliki pengetahuan tentang pajak baik dari segi peraturan maupun teknis administrasinya. Jika dilihat dari sudut pandang yuridis, pajak mengandung unsur pemaksaan, yaitu jika kewajiban perpajakan tidak dapat dilaksanakan maka wajib pajak akan diberikan sanksi hukum yang berlaku yaitu:

a. Sanksi Administrasi Perpajakan

Penerapan sanksi administrasi perpajakan umumnya dikenakan karena wajib pajak melanggar hal-hal bersifat administratif yang diatur dalam undang-undang pajak. Contohnya wajib pajak terlambat untuk membayar pajak sesuai dengan waktu yang ditentukan, kemudian adanya kesalahan dalam perhitungan jumlah pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak. Adapun sanksi administrasi pajak terdiri dari :

- Sanksi administrasi berupa denda .
- Sanksi administrasi berupa bunga.
- Sanksi administrasi berupa kenaikan.

b. Sanksi Pidana Perpajakan

Sanksi ini pada umumnya diterapkan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan yang dikualifikasikan sebagai tindak pidana pajak. Sanksi ini dilakukan

karena adanya unsur “kealpaan” atau kesengajaan yang menimbulkan adanya kerugian bagi pendapatan Negara.<sup>11</sup>

2. Sanksi Administrasi Berupa Denda.

Sanksi administrasi ini merupakan sanksi yang dapat dilaksanakan karena hanya mengenakan sanksi berupa uang kepada wajib pajak yang melanggar peraturan. Sanksi administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak tergantung kepada seberapa besar kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak tersebut. Ketentuan tentang sanksi denda hal ini terdapat pada undang-undang ketentuan umum dan tata cara perpajakan (KUP) No.28 Tahun 2007 dan telah berganti menjadi Undang-Undang No.16 Tahun 2009.<sup>12</sup>

### III. KESIMPULAN

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang wajib di bayarkan kepada pemerintah untuk setiap pembelian/pemindahan hak atas tanah dan bangunan, dimana besaran nilai pajak yang wajib disetorkan sudah diatur oleh Undang Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah. Sanksi hukum yang tidak menyeter bea perolehan hak atas tanah dan ba

### DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P Parlindungan, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung, 1993, komentar Atas UUPA, Alumni, Bandung, 1986. Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, 2003
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999.
- K. Watjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.

<sup>11</sup><https://aviantara.wordpress.com/2011/04/18/mengenal-sanksi-pajak/>

<sup>12</sup> KUP No.28 Tahun 2007 dan telah berganti menjadi Undang-Undang No.16 Tahun 2009

<sup>10</sup> Maridasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Andi , Yogyakarta, 2011 Hal 12

Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Jakarta, 2003.

Urip Santoso, S.H, M.H. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, 2010.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2002.

Waluyo, & Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999.

Maridasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Andi , Yogyakarta.

KMK Nomor : 630/KMK.04/1997 Tentang Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional Yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **B. Internet**

Rini Sulistyianingsih, *Penarapan Asas Kepastian Hukum dalam Pemungutan Bea Perolehan Hah Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Boyolali*. Melalui [www.google.com file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/S2-2013-307028-chapter1.pdf](http://www.google.com/file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/S2-2013-307028-chapter1.pdf). diakses pada tanggal 06 Mei 2018.

<https://www.online-pajak.com/sistem-pemungutan-pajak>

<https://aviantara.wordpress.com/2011/04/18/mengenal-sanksi-pajak/>.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1980 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.