



BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DUTY FOR ACQUISITION OF LAND AND BUILDING RIGHTS

Fitra Amar Rosuli¹, M.Aidil Syahputra², Yabib Fikri Rambe³, Dini Vientiany⁴

^{1,2,3}Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan,

⁴Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

E-mail: Fitramarroslu@gmail.com¹, muhammadaidil041114@gmail.com², Yabibrambe19@gmail.com³, dini1100000167@uinsu.ac.id⁴.

Article Info

Article history :

Received : 17-06-2024

Revised : 19-06-2024

Accepted : 21-06-2024

Pulished : 23-06-2024

Abstract

Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is very important because it is one of the segments of financing that comes from the community for the development of the country. Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is a form of mandatory tax in accordance with the provisions of Law no. 21 of 1997 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights. UU no. 20 of 2000 concerning Amendments to Law no. 21 of 1997. The aim of the research is to add information regarding Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB), how to carry out BPHTB collection, how to calculate and pay, sanctions for taxpayers who do not pay it. This research uses descriptive research with a qualitative approach. BPHTB is a tax on the acquisition of rights to land and buildings, BPHTB in this case is referred to as tax. BPHTH tax subjects are individuals or entities that obtain rights to land and/or buildings. The objects of BPHTB include the acquisition of rights to land and/or buildings, including the transfer of rights and the granting of new rights.

Keywords: *Tax, BPHTB, Tarif*

Abstrak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat penting karena merupakan salah satu segmen pembiayaan yang berasal dari masyarakat bagi pembangunan Negara. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah bentuk pajak yang bersifat wajib sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997. Tujuan penelitian berupa untuk menambah informasi mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB, cara perhitungan dan pembayaran, sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayarnya. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, BPHTB dalam hal ini disebut sebagai pajak. Subjek pajak BPHTH adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Objek BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, termasuk pemindahan hak dan pemberian hak baru.

Kata Kunci: *Pajak, bphtb, tarif*



PENDAHULUAN

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. Demikian pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka orang pribadi atau badan yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sudah sewajarnya dikenakan pajak oleh negara, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Yang dimaksud dengan BPHTB sesuai dengan Pasal 1 UUPDRD adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, di mana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah atau bangunan.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara. Hampir semua Negara sangat mengandalkan penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan negara utama termasuk Indonesia. Pajak memiliki peran penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Membayar pajak merupakan salah satu kewajiban bagi masyarakat dalam mewujudkan peran sertanya dalam membiayai pembangunan secara konstitusional. Pengaturan mengenai Pemungutan pajak di Indonesia terdapat 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."

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif kualitatif bertujuan guna mendeskripsikan, menjelaskan,



mendeskripsikan, dan merespons secara lebih akurat permasalahan yang ingin diselidiki melalui suatu kejadian. Sistem pengumpulan data adalah studi literatur yang terdapat dalam buku, internet, majalah, website, atau artikel otoritatif dan analisis penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan erat pada masalah yang ditemukan peneliti.

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan jurnal ini adalah metode pendekatan yuridis normatif pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian dan pembahasannya tetap berpedoman kepada ketentuan hukum dan peraturan pemerintah yang berlaku yaitu Undang-undang dan peraturan lainnya.

Metode ini memanfaatkan data empiris primer dan sekunder yang diperoleh dari sumber-sumber seperti buku, jurnal, dokumen, dan literatur lainnya. Dalam penelitian ini, peneliti mencari data dan informasi pada jurnal akademik, buku referensi, dan publikasi perpustakaan. Penelitian kepustakaan melibatkan kajian teori, referensi, dan literatur ilmiah lainnya yang terkait dengan budaya, nilai, dan norma yang berkembang dalam konteks sosial yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar hukum BPHTB

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB bukan merupakan pajak periodik, melainkan pajak yang dikenakan satu kali saat terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Konsep BPHTB didasarkan pada prinsip ability to pay dan benefit principle. Prinsip ability to pay mengasumsikan bahwa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menunjukkan kemampuan ekonomis seseorang, sementara benefit principle merefleksikan manfaat yang diterima pemilik dari layanan publik yang disediakan pemerintah daerah.

Dasar hukum utama BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sebelumnya, BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah merupakan bagian dari reformasi perpajakan daerah di Indonesia.

Selain UU No. 28 Tahun 2009, implementasi BPHTB juga diatur dalam berbagai peraturan turunan, termasuk Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, Peraturan Menteri Keuangan No. 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Objek BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, merinci objek BPHTB sebagai berikut:

Pemindahan hak karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan



hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak, atau di luar pelepasan hak.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenai kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Cara penghitungan BPHTB adalah dengan mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), di mana NPOPKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sementara itu, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. (Usman, 2016)

BPHTB atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam proses jual beli, BPHTB biasa disebut dengan pajak pembeli. Namun BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) dinamai bea, bukan pajak karena terdapat beberapa hal yang membedakan bea dengan pajak. Terdapat beberapa ciri khusus yang membedakan bea dengan pajak.

- a. Pembayaran pajak terjadi lebih dahulu daripada saat terutang. Contohnya, pembeli tanah bersertifikat sudah diharuskan membayar BPHTB sebelum terjadi transaksi atau sebelum akta dibuat dan ditandatangani. Hal ini terjadi juga dalam bea materai. Siapapun pihak yang membeli meterai tempel, berarti ia sudah membayar bea materai. Walaupun belum terjadi saat terutang pajak.
- b. Frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental atau berkali-kali dan tidak terikat oleh waktu. Misalnya, membeli atau membayar meterai tempel dapat dilakukan kapan saja. Demikian pula dengan membayar BPHTB terutang. Hal ini tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

Dalam pasal 1 undang-undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan terdapat pengertian-pengertian berikut:

- a. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.



- c. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
- d. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
- e. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
- f. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
- g. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
- h. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
- i. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang 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 dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. (Mujiyati, 2021).

Dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

- 1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
- 2) Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena warisan dan hibah.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB. (Sihombing & Alestiana, 2020)

2. Hubungan Filsafat dan Pendidikan

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.

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). (Prasetyo, 2022)

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan objek pajak ditentukan sebesar:

- a. Harga transaksi, dalam hal : jual beli
- b. Nilai pasar objek pajak, dalam hal :
 - 1) Tukar-menukar
 - 2) Hibah
 - 3) Hibah wasiat
 - 4) Waris
 - 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
 - 7) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - 8) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - 9) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak
 - 10) Penggabungan usaha
 - 11) Peleburan usaha
 - 12) Pemekaran usaha
 - 13) Hadiah.
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal : penunjukan pembeli dalam lelang.
- d. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling rendah Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat ke atas atau satu derajat ke bawah

Dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan perda. (Mardiasmo, 2019)

Tidak Termasuk Objek BPHTB

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

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh menteri Keuangan,



- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama, karena wakaf atau warisan.
- e. Untuk digunakan kepentingan ibadah. (Harianja et al., 2019)

3. Tarif dan cara penghitungan BPHTB

Besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Contoh : Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 70.000.000,00.
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 60.000.000,00.</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 10.000.000,00.
BPHTB yang terutang = Rp 10.000.000,00 × 5%	= Rp 500.000,00.

4. Saat terutangnya pajak

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk :
 - 1) Jual-beli
 - 2) Tukar-menukar
 - 3) Hibah
 - 4) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - 5) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - 6) Penggabungan usaha
 - 7) Peleburan usaha
 - 8) Pemekaran usaha
 - 9) Hadiah
- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : lelang
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim
- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertahanan, untuk: hibah wasiat dan waris



e. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak , untuk:

- 1) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dan pelepasan hak
- 2) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

5. Tempat pajak terutang

Tempat pajak terutang adalah di wilayah :

- a. Kabupaten
- b. Kota, atau
- c. Provinsi

Tempat tersebut meliputi letak tanah dan atau bangunan.

6. Tempat Dan Cara Pembayaran Bphtb

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui :

- a. Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah.
- b. Kantor Pos dan Giro.
- c. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. (Sihombing & Alestria, 2020)

Cara Membayar BPHTB

- a. Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- b. Pajak yang terutang dibayar di Bank Persepsi Kantor Pos atau tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran BPHTB sebelum:
 - 1) Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.
 - 2) Risalah Lelang untuk pembeli ditandatangani oleh kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang.
 - 3) Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim atau hibah wasiat.

BPHTB yang terutang dibayar ke kas negara melalui Bank/Kantor Pos Persepsi BPHTB, yaitu Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).



- c. Cara pembayaran BPHTB dengan on line. Pembayaran BPHTB saat ini tidak harus dilakukan di Kantor Pajak, karena sudah tersedia bayar BPHTB online dengan mendownload e-BPHTB. Sayangnya belum semua daerah tersedia aplikasi ini, jadi masih terbatas hanya pada daerah-daerah tertentu.

Ada beberapa kota ada yang sudah menyediakan e-BPHTB, seperti Bogor, Depok, Cirebon, Bandung, Pekanbaru, Batam, bahkan hingga kota yang lebih kecil seperti Wonosobo, Tegal, Bayuwangi, dan lainnya. Berikut langkah-langkah mengurus BPHTB online:

- a. Unduh aplikasinya atau lihat di website Pemda.
- b. Pilih menu SSDP-BPHTB untuk melihat hasil rekaman BPHTB yang pernah dilakukan, misalnya untuk mengetahui statusnya sudah lunas atau belum.
- c. Anda akan diminta memasukkan data wajib pajak dan objek pajak baru untuk menentukan besarnya pajak BPHTB. Besarnya BPHTB ini tidak dapat dimanipulasi, karena langsung terintegrasi dengan data PBB. (Mujiyati, 2021)

7. Surat Tagihan Bphtp (Stb)

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

- a. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar,
- b. Dari hasil pemeriksaan kantor surat setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung,
- c. Wajib pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga,
- d. 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 KurangBayar (SKBKB). (Prasetyo, 2022)

KESIMPULAN

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara. Pajak memiliki peran penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Membayar pajak merupakan salah satu kewajiban bagi masyarakat dalam mewujudkan peran sertanya dalam membiayai pembangunan secara konstitusional. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, di mana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah atau bangunan. BPHTB merupakan



pajak atas perolehan hak atas tanah dan/bangunan, BPHTB dalam hal ini disebut sebagai pajak . Subjek pajak BPHTH adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. 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). Tarif BPHTB dikenakan sebesar 5%. Dasar hukum utama BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sebelumnya, BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000.

DAFTAR PUSTAKA

- Harianja, S. B., Sitepu, J. R., & Saragh, M. (2019). Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, 7(7), 2–7.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan: Edisi 2019* (D. Arum (Ed.); Edisi 20.). Andi.
- Mujiyati. (2021). *Seluk Beluk Perpajakan Indonesia: Menuju Uu Cipta Kerja*. Muhammadiyah University Press.
- Prasetyo, S. B. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb). *Indonesia Of Journal Business Law*, 1–6.
<https://doi.org/10.47709/ijbl.v1.n1>
- Sihombing, S., & Alestiana, S. (2020). *Perpajakan Teori Dan Aplikasi*. In *Widina* (Vol. 44, Issue 8).
- Usman, R. (2016). *Hukum Lelang (Cet 1)*. Sinar Grafika.