

PENGALIHAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN MENJADI PAJAK DAERAH



I. PENDAHULUAN

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan peningkatan pula kebutuhan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Secara alamiah tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. 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.

Pengaturan mengenai BPHTB ini telah ada sejak tahun 1924, namun pada saat itu disebut Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (*Staatblad* 1924 Nomor 291). Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku, dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana terakhir diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. Selanjutnya Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi terhitung sejak 1 Januari 2011 oleh Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.¹

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia, karena undang-undang tersebut mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah kabupaten/kota.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam undang-undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah.²

Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut adalah bahwa setiap pemerintah kota / kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah (Perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.³

¹ Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 180 angka 6.

² Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2011, halaman 19.

³ *Op.Cit.* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 95 angka 1.

Namun apabila pemerintah kota / kabupaten belum menerbitkan Perda tentang BPHTB maka sesuai dengan Surat Menteri Keuangan Nomor S-632/MK.07/2010, tanggal 30 November 2010, tentang Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah kota/kabupaten tidak dapat memungut BPHTB, dengan demikian persyaratan lunas bayar BPHTB untuk memproses kegiatan peralihan pemilikan (balik nama) hak atas tanah dan atau bangunan menjadi gugur.

Peraturan Daerah tentang BPHTB dan Peraturan Kepala Daerah sebagai penjabaran dan dasar pelaksanaan pemungutan BPHTB disusun dengan mempertimbangkan ketentuan peraturan pelaksanaan pemungutan BPHTB yang selama ini berlaku di Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan dengan kebutuhan riil dan kondisi objektif sesuai kewenangan sebagai daerah otonom.⁴

Tulisan hukum mengenai Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,
2. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010, tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai Pajak Daerah,
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan

⁴Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Pajak Daerah Pasal 8 ayat (5)

II. PERMASALAHAN

1. Bagaimana pelaksanaan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak daerah?
2. Bagaimana Pemungutan dan Pengenaan tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikenakan Wajib Pajak setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009?

III. PEMBAHASAN

1. Pengalihan Pemungutan BPHTB Menjadi Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dilakukan melalui suatu proses pembahasan rancangan undang-undang yang cukup panjang antara Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis serta kondisi daerah yang berbeda-beda, Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat akhirnya menyepakati pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dengan beberapa kondisi, antara lain:⁵

- a. pemungutan BPHTB dapat dilakukan oleh daerah secara optimal,
- b. pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan.

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan pemilikan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.⁶

Kebijakan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah didasarkan pada pemikiran bahwa BPHTB dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*), serta berdasarkan praktik internasional (*internationally good practice*).⁷

⁵*Op.Cit.*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 13.

⁶Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, halaman vii.

⁷*Op.Cit.*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 2.

Undang-Undang (UUPDRD) ini menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan membawa perubahan yang cukup besar karena mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah kabupaten/kota. Hal ini berarti seluruh kewenangan dalam pemungutan diserahkan kepada Pemda. Dengan demikian BPHTB dan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) diharapkan bisa menjadi salah satu sumber PAD yang potensial bagi daerah, dibandingkan dengan keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah yang ada selama ini. Berdasarkan Pasal 185 UU PDRD, maka sejak tanggal 1 Januari 2010, Pemerintah Kabupaten/Kota sudah diperbolehkan untuk menerima pengalihan PBB P2 dan BPHTB. Sedangkan tahapan pengalihan PBB P2 dan BPHTB diatur oleh Menteri Keuangan bersama dengan Menteri Dalam Negeri.⁸

Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan yang besar antara ketentuan mengenai BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 (BPHTB sebagai pajak pusat) dan BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 (BPHTB sebagai pajak daerah). Perbedaan pokok terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada daerah dalam perumusan kebijakan BPHTB untuk memberi ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya.⁹

**Perbandingan Pengaturan BPHTB
Menurut UU Nomor 21 Tahun 1997 dan UU Nomor 28 Tahun 2009**

UU Nomor 21 Tahun 1997		UU Nomor 28 Tahun 2009	
1.	BPHTB ditetapkan sebagai pajak pusat	1.	BPHTB ditetapkan sebagai pajak daerah
2.	Hasil BPHTB dibagi menjadi: a. 20% pusat b. 16% provinsi c. 64% Pemerintah Kota/Kabupaten	2.	Hasil BPHTB 100% untuk PAD Pemerintah Kota/Kabupaten
3.	Dasar pengaturan: undang-undang	3.	Dasar pengaturan: peraturan daerah

⁸*Op.Cit.*, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 182.

⁹*Op.Cit.*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 16.

	Subyek BPHTB adalah orang/badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan		Subyek BPHTB adalah orang/badan yang memperoleh hak atas tanah dan/bangunan
	Obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan		Obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan
4.	Tarif BPHTB: 5%	4.	Tarif BPHTB: maksimal 5%
	Tidak menyebutkan NPOP TKP		NPOP TKP: a. Minimal Rp300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat b. Minimal Rp60.000.000,00 untuk selain waris dan hibah wasiat
5.	Cara penghitungan: 5% x (NPOP – NPOP TKP)	5.	Cara penghitungan: 5% (maksimal) x (NPOP – NPOP TKP)

Dengan diberlakukannya UU PDRD, ada 4 (empat) jenis Pajak baru bagi Daerah, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sebelumnya merupakan pajak pusat dan Pajak Sarang Burung Walet sebagai Pajak kabupaten/kota serta Pajak Rokok yang merupakan Pajak baru bagi provinsi.

Perbedaan Jenis Pajak Kabupaten/Kota pada UU No.34/2000 dengan UU No. 28/2009

	UU 34/2000		UU 28/2009
1.	Pajak Hotel	1.	Pajak Hotel
2.	Pajak Restoran	2.	Pajak Restoran
3.	Pajak Hiburan	3.	Pajak Hiburan
4.	Pajak Reklame	4.	Pajak Reklame
5.	Pajak Penerangan Jalan	5.	Pajak Penerangan Jalan
6.	Pajak Parkir	6.	Pajak Parkir
7.	Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	7.	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)

		8.	Pajak Air Tanah (pengalihan dari provinsi)
		9.	Pajak Sarang Burung Walet
		10.	PBB Pedesaan dan Perkotaan
		11.	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Sumber: Materi Presentasi “PengalihanPBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah,” Direktorat Jenderal Pajak. Agustus 2011.

Sehubungan dengan adanya pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah, UU PDRD memberikan amanat kepada pemerintah untuk menetapkan sejumlah peraturan pelaksanaan. Terkait dengan hal tersebut, maka pemerintah telah menerbitkan seluruh peraturan pelaksanaan yang diamanatkan undang-undang, yang terdiri dari 2 Peraturan Pemerintah, 2 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri, 4 Peraturan Menteri Keuangan, dan 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri. Sekurang-kurangnya terdapat 6 (enam) peraturan pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2009 yang berkaitan dengan BPHTB, yaitu:¹⁰

a. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010, tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah.

Peraturan ini mengatur tugas dan tanggungjawab Kementerian Keuangan, Kementerian Dalam Negeri, dan pemerintah daerah terkait dengan proses pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah.

b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam peraturan ini ditetapkan sejumlah badan dan perwakilan lembaga internasional yang tidak dikenakan BPHTB, seperti badan-badan internasional dari PBB, kerjasama bilateral, *Colombo Plan*, kerjasama kebudayaan, organisasi swasta internasional, dan organisasi asing lainnya.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁰*Op. Cit.*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 25.

Peraturan ini mengatur pihak-pihak yang dapat menerima insentif pemungutan pajak daerah, termasuk pemungutan BPHTB, beserta persyaratan dan besarnya.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak.

Dalam peraturan ini ditetapkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prinsip *self-assessment*, yakni wajib pajak membayar sendiri pajak yang terutang.

- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah.

Peraturan ini membuka peluang bagi daerah untuk menambah fungsi pada SKPD kabupaten/kota dan membentuk Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) dalam rangka memperlancar pemungutan BPHTB.

- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.07/2010 tentang tatacara pengenaan sanksi terhadap pelanggaran ketentuan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah.

Dalam peraturan ini ditetapkan sanksi bagi daerah yang melakukan pelanggaran ketentuan di bidang pajak daerah, termasuk BPHTB, dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

- 1) Atas pelanggaran administrasi dikenakan sanksi berupa penundaan DAU atau DBH Pajak Penghasilan.
- 2) Atas pelanggaran substansi dikenakan sanksi berupa pemotongan DAU atau DBH Pajak Penghasilan.

Untuk memudahkan daerah menyusun rancangan perda tentang BPHTB dan peraturan daerah tentang tatacara pemungutan BPHTB, pemerintah (Tim Persiapan Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB), dengan dukungan teknis dari Tim *Asian Development Bank* (ADB), telah menyusun suatu pedoman teknis yang disampaikan kepada seluruh pemerintah daerah dengan Surat Menteri Keuangan Nomor S-495/MK/2010 tanggal 29 September 2010. Disamping memberikan pedoman tentang hal-hal yang perlu dipersiapkan dalam pemungutan BPHTB (seperti landasan hukum pemungutan BPHTB, sistem dan prosedur pemungutan BPHTB, data NJOP untuk validasi pembayaran BPHTB, dan pentingnya sosialisasi kepada pihak terkait.¹¹

¹¹*Op.Cit.*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 26.

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor S- 495 /MK.07/2010 tanggal 29 September 2010 tentang Pedoman Penyusunan Perda dan Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, terdapat persiapan yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB antara lain:

- a. Landasan hukum pemungutan BPHTB, berupa Peraturan Daerah tentang BPHTB;
- b. Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, yang ditetapkan dengan peraturan kepala daerah;
- c. Data NJOP untuk validasi pembayaran BPHTB;
- d. Melakukan sosialisasi tentang tatacara pemungutan BPHTB kepada pihak terkait, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaries, Kantor Lelang, dan Kantor Pertanahan Nasional.

Selanjutnya pemerintah daerah sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Pajak Daerah, bertugas dan bertanggung jawab untuk menyiapkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sarana dan prasarana;
- b. Struktur Organisasi dan Tata Kerja;
- c. Sumber Daya Manusia;
- d. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah dan SOP;
- e. Kerja sama dengan pihak terkait, antara lain Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
- f. Pembukaan rekening BPHTB pada bank yang sehat.

2. Pengeanaan dan Pemungutan BPHTB

a. Subjek dan Objek BPHTB

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.¹²Sedangkan Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan (disengaja) atau peristiwa hukum (otomatis/tidak disengaja) yang mengakibatkan perolehannya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

¹²*Op.Cit.* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 86 ayat (1).

Sedangkan yang menjadi Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut meliputi:¹³

- a. Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, dan diluar pelepasan hak.

Yang termasuk Hak atas tanah meliputi:¹⁴

- 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.

Namun, ada objek pajak yang dikecualikan atau tidak dikenakan BPHTB. Hal ini diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tanggal 27 Agustus 2010. Berdasar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, obyek pajak tersebut yaitu objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

¹³*Op.Cit.* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 85.

¹⁴*Ibid.*

3. Nilai Perolehan Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.¹⁵

a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tersebut dalam hal:¹⁶

- 1) Jual Beli adalah harga transaksi
- 2) Tukar Menukar adalah nilai pasar
- 3) Hibah adalah nilai pasar
- 4) Hibah Wasiat adalah nilai pasar
- 5) Waris adalah nilai pasar
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- 10) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar
- 11) Penggabungan Usaha adalah nilai pasar
- 12) Peleburan Usaha adalah nilai pasar
- 13) Pemekaran Usaha adalah nilai pasar
- 14) Hadiah adalah nilai pasar
- 15) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB.¹⁷

b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

NPOPTKP ditetapkan paling rendah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus

¹⁵*Ibid.*, Pasal 87 ayat (1).

¹⁶*Ibid.*, Pasal 87 ayat (2).

¹⁷*Ibid.*, Pasal 87 ayat (3).

satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling rendah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).¹⁸ NPOPTKP tersebut ditetapkan dengan peraturan daerah.

Setiap daerah dapat menetapkan NPOPTKP yang berbeda sepanjang tidak lebih rendah dari jumlah tersebut di atas.¹⁹

4. Tarif BPHTB

Berdasarkan Pasal 88 UU PDRD, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Penentuan tarif juga ditetapkan dengan peraturan daerah. Jadi besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif.

$$\text{BPHTB terutang} = 5\% \text{ (maksimal)} \times (\text{NPOP-NPOPTKP})$$

Saat terutangnya pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ditetapkan untuk:²⁰

- a. Jual beli adalah sejak tanggal di buat dan ditandatanganinya akta;
- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Bidang Pertanahan;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

¹⁸*Ibid.*, Pasal 87 ayat (4) dan (5).

¹⁹Op.Cit. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, halaman 18.

²⁰*Ibid.*, Pasal 90.

- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

BPHTB terutang ini harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.

Berdasarkan Pasal 91 UU PDRD, terdapat beberapa hal yang baru dapat dilakukan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, yaitu:

1. Penandatanganan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;
2. Penandatanganan risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah/atau Bangunan oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara;
3. Pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Bidang Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Tata cara pelaporan ini diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.²¹

Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan *self-assessment system*, yakni wajibpajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang. Dalam sistem seperti ini, pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak perlu divalidasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu divalidasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak

²¹*ibid.*, Pasal 92.

(NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB. Berhubung data NJOP terdapat pada database Direktorat Jenderal Pajak, maka untuk memudahkan pemerintah daerah mengakses informasi mengenai NJOP, Direktorat Jenderal Pajak membangun suatu program aplikasi komputer yang dapat digunakan oleh pemerintah kabupaten/kota mengakses data NJOP dari database Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Program aplikasi tersebut didistribusikan kepada seluruh pemerintah daerah melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang ada di masing-masing daerah.

PENUTUP

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, BPHTB merupakan salah satu jenis pajak pusat yang dikenakan kepada setiap orang pribadi atau badan yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka hasil pemungutan BPHTB 100% menjadi milik pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Dasar pemungutan BPHTB adalah Peraturan Daerah yang memuat ketentuan mengenai obyek pajak, subyek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lain-lain.

BPHTB dikenakan secara khusus pada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah baik karena jual beli, warisan, dan juga hibah wasiat dengan tarif sebesar 5%. Besarnya BPHTB ini diukur dengan menilai terlebih dahulu besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang selanjutnya dikalikan dengan tarif BPHTB.

Untuk menentukan besarnya BPHTB terutang harus memperhatikan NPOPTKP dimasing-masing daerah, karena NPOPTKP di tiap daerah bisa berbeda-beda dan hal ini ditetapkan dengan peraturan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2011.

Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

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

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010, tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah,

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan.

Surat Menteri Keuangan Nomor S- 495 /MK.07/2010 tanggal 29 September 2010 tentang Pedoman Penyusunan Perda dan Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB

Penulis: nama : Emie Subekti (Tim JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat)

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.