

## **BAB II**

### **KETENTUAN DAN DASAR HUKUM BPHTB**

#### **A. Pengertian dan Dasar Hukum BPHTB**

Pada dasarnya Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat menjadi BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dimana perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pengertian dasar lain mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan yakni:

a. Surat Tagihan BPHTB

Merupakan surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda.

b. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB)

Merupakan surat ketentuan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.

c. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)

Merupakan surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.

d. Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB)

Merupakan surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih bayar dari pajak yang seharusnya dibayar.

e. Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBN)

Merupakan surat keputusan yang menentukan jumlah pajak yang sama dengan jumlah pajak yang telah dibayarkan

f. Surat Setoran BPHTB (SSB)

Merupakan surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan tanah dan bangunan.

g. Surat keputusan Pembetulan BPHTB

Merupakan surat untuk membetulkan kesalahan tulis, hutang, dan atau kekeliruan dalam Penerapan Peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam STB, SKBKB, SKBKBT, SKBLB, atau Surat Tagihan BPHTB.

h. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh pribadi dan badan.

i. Surat Keputusan Keberatan

Merupakan surat keputusan atas keberatan surat ketetapan BPHTB kurang bayar, surat ketetapan BPHTB kurang bayar tambahan, surat ketetapan BPHTB lebih bayar, surat ketetapan BPHTB nihil yang diajukan oleh wajib pajak.

j. Putusan Banding

Merupakan putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.

Berdasarkan pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan itu sendiri yang meliputi:

a. Pemindehan hak karena:

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Hibah Wasiat
5. Waris
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. Penunjukan pembeli dalam lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

10. Penggabungan usaha

11. Pemekaran usaha

12. Peleburan usaha

13. Hadiah

b. Pemberian hak baru karena:

1. Kelanjutan pelepasan hak

2. Di luar pelepasan hak.

Berdasarkan pasal 44 Ayat (3), Hak Atas Tanah atau dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Hak milik, yakni hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Hak guna usaha, yakni hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak guna bangunan, yakni hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan Jangka waktu yang telah ditetapkan.
- d. Hak pakai, yakni hak untuk menggunakan dan atau memungut Hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya.

- e. Hak milik atas satuan rumah susun, yakni hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah.
- f. Hak pengelolaan, yakni 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-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau berkerja sama dengan pihak ketiga.

Dan yang dikecualikan dari objek-objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam pasal 44 ayat (6) yakni:

- a. Untuk kantor pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggaraan negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah
- b. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahandan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atua perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri
- d. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

- e. Oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- f. Oleh orang pribadi atau badan karena wakaf
- g. Oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah
- h. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Subjek pada Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan berdasarkan Pasal 45 ayat (1) yakni ialah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan pasal 46 ayat (1) yakni ialah nilai perolehan objek pajak atau NPOP. NPOP tersebut dimaksudkan sebagaimana sebagai berikut:

- a. Harga transaksi untuk Jual beli
- b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah Lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Dalam pasal 46 ayat (3) dipertegasakan bahwa dalam hal nilai perolehan objek pajak atau NPOP sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan. NJOP biasanya tertera didalam lembar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dan dapat berubah ubah tergantung dengan naik turunnya harga tanah dan properti yang bersangkutan di tiap tahunnya.

Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pemerintah daerah menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPOP yang tidak kena pajak sebagaimana merupakan pengurangan dasar pengenaan BPHTB yang terdapat pada pasal 46 ayat (5) yakni besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPOP ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB.

Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterapkannya tarif paling tinggi sebesar 5% (lima persen) yang mana tertera dalam pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah. Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan pasal 49 Undang-Undang No. 1 Tahun 2022

tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah daerah ialah:

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

#### **B. Hak dan Kewajiban Pembeli Dalam Pembayaran BPHTB**

Berdasarkan Pasal 1 ayat 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yakni, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Selanjutnya pada Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yakni berisi bahwa Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan. Berkenaan dengan hal tersebut, maka pembeli yang ditunjuk wajib melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara menjumlahkan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP adalah nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun, sesuai dengan pasal 46 ayat 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Untuk transaksi jual beli berdasarkan Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Nilai Perolehan Objek Pajak untuk penunjukan pembeli dalam jual beli adalah harga transaksi.

Pembeli sebagai Wajib Pajak (WP) adalah orang yang membeli suatu bidang tanah bersertipikat serta memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut :

Hak Pembeli :

- a. mendapatkan objek tanah dan bangunan yang dibeli dari penjual sesuai dengan bentuk perjanjian jual beli yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.
- b. mendapatkan jaminan dari penjual atas keabsahan dokumen atas objek tanah dan bangunan yang dibelinya dari penjual.

Kewajiban Pembeli :

- a. membayar harga transaksi kepada penjual sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- b. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas objek tanah dan bangunan yang telah dibelinya kepada pemerintah sebesar 5% (lima persen).

### **C. Akibat Hukum Pembeli Tidak Melakukan Pembayaran BPHTB**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang disebabkan karena adanya perolehan suatu hak atau adanya obyek tertentu sehingga pembayarannya dilakukan sebelum terutang pajak. Sesuai dengan Pasal 49 angka a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yakni,

pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli. Sehingga pembeli sebagai wajib pajak wajib untuk membayar BPHTB sebelum dilakukannya peralihan hak karena dibutuhkannya bukti tanda pembeli telah melakukan pembayaran sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni berisi :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Jika pembeli sebagai wajib pajak tidak melakukan pembayaran pajak BPHTB sebelum terutangnya pajak tersebut atau ditandatanganinya akta jual beli, maka proses akhir balik nama yaitu didaftarkannya dokumen-dokumen ke Kantor Pertanahan setempat yang dibutuhkan guna proses beralihnya hak tidak bisa berlangsung hingga seluruh dokumen sudah dilengkapi.

#### **D. Faktor Penyebab Pembeli Tanah Tidak Membayar BPHTB**

Berdasarkan Pasal yang telah diulas sebelumnya yaitu Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang berisi mengenai ketentuan Jual Beli akan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yaitu Harga Transaksi. Sehingga ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang diatur didalam Undang-Undang telah memperjelas

bahwa Harga Transaksi merupakan patokan Wajib Pajak dalam menentukan jumlah BPHTB Wajib Pajak sebagai Pembeli dalam mencantumkan Harga Transaksi beserta lainnya di Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang bersifat Self Assessment. Namun dalam pelaksanaannya, seringkali Badan Keuangan Daerah (BKD) menentukan harga pasarnya sendiri sehingga melonjaknya nilai dari BPHTB diluar dari persiapan yang telah disiapkan oleh wajib pajak untuk membayar BPHTBnya.

Ketetapan yang bersifat inkonsistensi tersebut dapat menjadi berbagai penyimpangan akan pemahaman BPHTB di masyarakat luas, mengingat ketentuan pembayaran BPHTB yang tidak sesuai pada pelaksanaannya. Maka permasalahan tersebut menjadi faktor mengapa Wajib Pajak sebagai Pembeli tidak melakukan pemabayaran BPHTB.

#### **E. Upaya Hukum Agar Dapat Melakukan Balik Nama**

Dengan terjadinya transaksi jual beli tanah diantara penjual dan pembeli, maka timbul juga kewajiban akan peralihan hak atas tanah tersebut melalui proses balik nama yang bertujuan untuk merubah status kepemilikan dari penjual ke pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Dalam perjanjian jual beli tanah, baik pihak penjual dan pihak pembeli diperlukan arahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yakni membuat akta- akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Adapun tahap-tahap

dalam proses jual beli tanah atau proses beralihnya hak penjual ke pembeli yakni sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang akan melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah ataupun memvalidasi sertipikat guna mencocokkan data antara sertipikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan setempat, juga guna mengecek dan memastikan tanah tidak mengandung sengketa.
2. Apabila penjual telah berstatus menikah maka diperlukan adanya persetujuan suami atau istri yang dikarenakan tanah dan bangunan tersebut menjadi harta bersama sebab status menikah tersebut. Namun jika suami atau istri telah meninggal dunia, dapat dilampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan setempat.
3. Memeriksa Pajak Bumi Bangunan (PBB) untuk memastikan PBB telah terbayar sehingga dapat memperoleh Surat Terima Tanda Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang telah terlampir secara lunas guna melengkapi dokumen persiapan untuk proses peralihan hak.
4. Baik pihak penjual dan pembeli wajib membayar pajak masing-masing. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 2,5% dari harga transaksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar

5% dari harga transaksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak serta dikurang dengan Nilai tidak kena pajak.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang akan membacakan isi pasal dari Akta Jual Beli (AJB) dan masing-masing pihak menandatangani AJB tersebut.
6. Setelah semua dokumen telah lengkap, maka dokumen-dokumen tersebut dapat diserahkan untuk proses peralihan hak atau balik nama ke kantor pertanahan setempat.