

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan .

Hak atas Tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-undang Nomor 34 tahun 2000 yang sebelumnya telah terjadi perubahan pertama pada Undang-undang Nomor 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah Kontribusi Wajib kepada daerah yang terutang oleh Objek Pajak (OP) atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan

dapat digunakan untuk keperluan daerah, sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 mengatur tentang pemungutan pajak dan retribusi daerah oleh pemerintah daerah diwilayahnya . Hal yang paling terlihat pada perubahan Undang-Undang ini adanya 2 (dua) jenis pajak pusat yang dialihkan ke pemerintah daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah atau Bangunan (BPHTB).

Sebelumnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kelola oleh pemerintah pusat melalui kantor pelayanan pajak sebelum diserahkan untuk dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di sebut juga dengan nama “Undang-undang perubahan atas Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB)”. Undang-undang Ini berlaku pada tanggal 1 januari 2001.

Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB), maka Undang-undang nomor 21 tahun 1997 masih berlaku sampai dengan 1(satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah . sehingga mulai 1 januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi

pajak daerah . proses pengalihan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri.

2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 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 (BPHTB).
- 2) Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) karena waris dan hibah.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

B. Jenis-Jenis Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang pada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Hak-hak atas tanah juga dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 pasal 4, antara lain:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a) Hak milik
 - b) Hak guna usaha
 - c) Hak guna bangunan
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut yang hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

C. Objek dan Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolahan hak atas tanah dan bangunan meliputi:

- 1) Pemindahan hak karena :
 - a. Jual-beli
 - b. Tukar-menukar
 - c. Hibah
 - d. Hibah wasiat
 - e. Waris
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hbukum lainnya
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h. Penunjukan pembelli dalam lelang
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah
- 2) Pemberian hak baru karena:
 - a. Kelanjutan pelepasan hak
 - b. Diluar pelepasan hak

2. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah Objek Pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan Diplomatik, Konsulat dengan asas timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggara Pemerintah dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. Badan / perwakilan Organisasi Internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau persturan hukum lain tanpa perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f. Orang pribadi atau badan untuk kepentingan ibadah.

3. Subjek dan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Yang menjadi subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan . Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

(BPHTB) yaitu:

- a. jual beli yaitu pembeli
- b. Tukar menukar yaitu kedua belah pihak
- c. hibah yaitu penerima hibah
- d. hibah wasiat yaitu penerima hibah wasiat
- e. waris yaitu penerima waris
- f. pemasukan kedalam perseroan atau badan hukum lainnya yaitu orang pribadi atau badan penerima peralihan hak
- g. penunjukan pembeli dalam lelang yaitu pemenang
- h. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuasaan hukum tetap yaitu pihak yang memperoleh hak sesuai keputusan hakim
- i. penggabungan usaha yaitu badan usaha eksis
- j. peleburan usaha yaitu badan usaha baru
- k. pemekaran usaha yaitu badan usaha baru
- l. hadiah yaitu penerimaan usaha
- m. perolehan hak baru sebagai kelanjutan dan pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak baru
- n. perolehan hak baru selain pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tanah negara.

D. Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), Dan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

1. Dasar Pengenaan Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar :

- 1) Harga transaksi ,dalam jual beli
- 2) Nilai pasar objek pajak dalam hal:
 - a. Tukar-menukar
 - b. Hibah
 - c. Hibah wasiat
 - d. Waris
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - i. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah

- 3) Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang dalam hal: penunjukan pembeli dalam lelang
- 4) Nilai jual objek pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dalam point 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB

Contoh:

Tuan Amri Nst membeli tanah dan bangunan dengan NPOP (harga transaksi) Rp 100.000.000,00. NJOP PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan Rp 120.000.000,00 maka yang dikenakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 120.000.000,00 dan bukan Rp 100.000.000,00.

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

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu jumlah tertentu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda), dengan ketentuan:

- a. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling banyak sebesar Rp.300.000.000,00 dalam hal perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami isri.
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional ditetapkan paling banyak Rp 60.000.000,00 yang sewaktu-waktu besarnya dapat diubah oleh peraturan daerah.

3. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan yang telah ditetapkan paling tinggi yaitu sebesar 5%. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan ditetapkan oleh pemerintah Daerah.

Cara menghitung BPHTB:

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

Contoh (Regional): Tuan Amri Nst membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 800.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00

Perhitungannya:

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 800.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 60.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 740.000.000,00
BPHTB yang terutang (Rp740.000.000 x 5%)	= Rp 37.000.000,00

E. Hak –hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

1. Keberatan

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu:

- 1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 - 2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).
 - 3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).
 - 4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB).
 - 5) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN).
 - 6) Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.
- b. Dalam mengajukan keberatan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
 - 2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut.
- c. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak diterimanya surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) kurang bayar tambahan, surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Nihil oleh wajib pajak , kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa

jangka waktu itu tidak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.

- d. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud diatas tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan .
- e. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penangihan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- g. Sebelum Surat Keputusan diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan bukti tambahan atau penjelasan tertulis.
- h. Keputusan Kepala Daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagainya, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- i. Apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah lewat dan Kepala Daerah tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

2. Banding

- a. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud diatas diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas

dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri, salinan dari surat keputusan tersebut.

- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan Banding.

3. Pengurangan

Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan karena:

- a. Kondisi tertentu wajib pajak, yang berhubungan dengan objek pajak.

Contoh :

- 1) wajib pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hakbaru melalui program pemerintah dibidang pertanian.
- 2) wajib pajak Orang Pribadi menerima Hibah dari Orang Pribadi yang mempunyai hubungan keluarga.

- b. Kondisi wajib pajak yang hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.

Contoh :

- 1) wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah meliputi pembelian dari hasil ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak.
 - 2) wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
 - 3) 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 kebijakan pemerintah.
- c. Tanah dan atau Bangunan digunakan semata-mata untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

F. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (BPHTB)

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak (DJP), antara lain berupa:

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang,
- b. 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:

- a. Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian ataupun seluruhnya,
- b. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan,
- c. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan,
- d. 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.