

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pengertian BPHTB**

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan [Halim dkk, (2014:473); Hartoyo dan Supardi, (2010: 2); Mardiasmo, (2013: 360); Supriyanto, (2010: 113)]. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) dan Peraturan Pelaksanaannya. Dasar hukum tersebut menerangkan bahwa BPHTB adalah pajak pusat. Akan tetapi mulai tanggal 1 Januari 2011, BPHTB telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*) yaitu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Sedangkan dalam rangka pelaksanaan pemungutan BPHTB di wilayah Kota Surabaya serta sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 95 Ayat (1) UU PDRD tersebut, kota Surabaya menetapkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Perda BPHTB).

Menurut Supriyanto (2010: 113) ada beberapa alasan mengapa pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak dinamakan PPHTB (Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), tetapi dinamakan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), yaitu:

1. Dalam bea, baik BPHTB maupun Bea Meterai, tidak membutuhkan nomor identitas sebagaimana Nomor Objek Pajak (NOP) dalam Pajak Bumi Bangunan (PBB) atau Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dalam Pajak Penghasilan (PPH). Salah satu fungsi dari nomor identitas adalah untuk memudahkan petugas pajak mengawasi kepatuhan wajib pajak.
2. Dalam bea, baik BPHTB maupun Bea Meterai, wajib pajak diharuskan membayar pajak sebelum saat terutang.
3. Dalam bea, baik BPHTB maupun Bea Meterai, wajib pajak bisa membayar pajak berkali-kali tidak terikat dengan masa ataupun tahunan.

## **B. Objek Pajak BPHTB**

Pasal 3 Ayat (1) Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB menentukan bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut Mardiasmo, (2013: 360) “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”. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

### **1. Pemindahan Hak**

Menurut Supriyanto (2010: 115) pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan bangunan berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Pemindahan hak meliputi:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia; (Supriyanto, 2010: 115)
- e. Waris, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia; (Halim dkk, 2014: 474)
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut; (Supriyanto, 2010: 115)
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama; (Supriyanto, 2010: 115)
- h. Penunjukan kembali dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang; (Halim dkk, 2014: 475)
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai

salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut; (Supriyanto, 2010: 115)

- j. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung; (Supriyanto, 2010: 115)
  - k. Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut; (Supriyanto, 2010: 115)
  - l. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama; (Supriyanto, 2010: 115)
  - m. Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. (Supriyanto, 2010: 116)
2. Pemberian Hak Baru, meliputi:
- a. Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak (Supriyanto, 2010: 116), yang meliputi:

- 1) Pencabutan (untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak);
  - 2) Pembebasan hak atas tanah, yaitu melepaskan hubungan yang semula diantara pemegang hak/penguasa hak atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. (Supriyanto, 2010: 117)
- b. Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Supriyanto, 2010: 117)

Berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB, hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. (Halim dkk, 2014: 475) Contoh Sertifikat Hak Milik dapat dilihat pada lampiran 1.
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. (Halim dkk, 2014: 475)
3. Hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-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. (Halim dkk, 2014: 475) Contoh Sertifikat Hak Guna Bangunan dapat dilihat pada lampiran 2.

4. Hak pakai, yaitu 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 atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Halim dkk, 2014: 475) Contoh Sertifikat Hak Pakai dapat dilihat pada lampiran 3.
5. Hak milik atas satuan rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. (Halim dkk, 2014: 475)
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-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga. (Halim dkk, 2014: 475) Misalnya, Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Kota Surabaya dan Hak Pengelolaan Pelabuhan oleh PT Pelindo (Persero), contoh Sertifikat Hak Pengelolaan dapat dilihat pada lampiran 4 dan 5.

Artinya, BPHTB hanya dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersertifikat saja. Sertifikat adalah tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian hak yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek atau tanahnya. (Supriyanto, 2010: 118)

### **C. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB**

Sesuai dengan Pasal 3 Ayat (4) Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB, objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara/daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, yaitu tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan; (Supriyanto, 2010: 117)
3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Halim dkk (2014: 476) menyebutkan bahwa konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah. Contoh:

- a. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
- b. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama. Contoh, perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya hak;

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf, adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan/atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun; (Supriyanto, 2010: 117)
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### **D. Subjek Pajak BPHTB**

Pasal 4 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB menentukan bahwa subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

#### **E. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)**

Sesuai dengan Pasal 6 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB, dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NPOP, yaitu dalam hal:

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; dan/atau
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan (saat terutang), maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB, namun tidak berlaku untuk lelang.

Besarnya NJOP dapat dilihat di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) seperti gambar di bawah ini.

OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	198	A061	1.573.000	311.454.000
BANGUNAN	100	B022	968.000	96.800.000
	0		0	0
	0		0	0
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB=				408.254.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				15.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				393.254.000
PBB yang Terhutang = 0,1 % x				393.254.000
				0
				393.254

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)  
TIGA RATUS SEMBILAN PULUH TIGA RIBU DUA RATUS LIMA PULUH EMPAT RUPIAH

Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

Gambar 2.1 Letak nominal NJOP pada SPPT PBB

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

NPOPTKP ditetapkan secara regional (artinya sesuai dengan lokasi bumi atau bangunan, bukan lokasi subjek pajak). Besarnya NPOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk setiap kabupaten/kota dengan memperhatikan usulan pemerintah daerah. NPOPTKP dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional. (Supriyanto, 2010: 121)

Besarnya NPOPTKP di kota Surabaya adalah sebesar:

1. Rp75.000.000,00 untuk setiap wajib pajak dalam perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan kembali dalam lelang, 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 sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Ayat (4) Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB.
2. Rp400.000.000,00 untuk setiap wajib pajak dalam perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri sesuai dengan Pasal 6 ayat (5) Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB.

### **G. Tarif**

Sesuai dengan Pasal 7 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB, besarnya tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Besarnya NPOPKP dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\text{NPOPKP} = \text{NPOP} - \text{NPOPTKP}$$

Sehingga rumus untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah:

$$\text{BPHTB Terutang} = 5\% \times \text{NPOPKP}$$

Atau

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

Keterangan:

NPOPKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak

NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

#### **H. Cara Menghitung BPHTB**

$$\begin{aligned} \text{BPHTB Terutang} &= \text{Tarif} \times \text{NPOPKP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Contoh:

Pada bulan Desember 2016 Tuan Usman berdomisili di Jakarta membeli tanah dan bangunan di Surabaya dengan Nilai Perolehan Objek Pajak seharga Rp150.000.000,00. Sedangkan NPOPTKP yang berlaku di Surabaya saat itu adalah Rp75.000.000,00, maka perhitungan BPHTB terutangnya adalah sebagai berikut :

NPOP Rp150.000.000,00

NPOPTKP Rp 75.000.000,00

NPOPKP Rp 75.000.000,00

BPHTB terutang = Rp75.000.000,00 x 5 % = Rp3.750.000,00

#### **I. Saat Terutang dan Tempat Terutang BPHTB**

Pasal 10 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB menyebutkan bahwa saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk:

1. Jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
3. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
5. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;

Sedangkan tempat terutang BPHTB adalah di wilayah kabupaten, kota, atau provinsi yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan.

#### **J. Pemungutan BPHTB**

Supriyanto (2010: 121) mengatakan bahwa wajib pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Artinya sistem pemungutan BPHTB adalah *self assessment*, di mana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Pajak yang terutang dibayar di bank persepsi atau kantor pos dengan menyerahkan SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan Pasal 25 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB. SSPD BPHTB terdiri dari 6 rangkap dan berfungsi sebagai sarana balik nama hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### **K. BPHTB Kurang Bayar**

Dalam hal terdapat BPHTB tidak atau kurang bayar, maka wajib pajak dapat membayar pajak yang terutang kurang dibayar tersebut dengan menggunakan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) yang diterbitkan oleh Kepala Daerah. STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda. SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar. SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

Berikut ketentuan dari masing-masing surat tersebut menurut Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB Bab VI dan Bab VII:

1. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)
  - a. STPD terbit apabila:
    - 1) Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;

- 2) Dari hasil pemeriksaan terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
  - 3) Wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda;
- b. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% setiap bulan untuk paling lama 15 bulan sejak saat terutangnya pajak.
2. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)
- a. SKPDKB terbit dalam jangka 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar;
  - b. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% setiap bulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung sejak saat terutangnya pajak.
3. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT)
- a. SKPDKBT terbit dalam jangka 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB;
  - b. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

STPD, SKPDKB, dan SKPDKBT merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 bulan sejak tanggal diterbitkan. Apabila pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak bayar atau kurang bayar maka akan dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Wajib pajak dapat mengangsur atau menunda pembayaran pajak dengan dikenakan bunga sebesar 2% setiap bulan atas persetujuan dari kepala daerah dengan syarat yang telah ditentukan.

#### **L. Ketentuan Bagi Pejabat dan Pelaporan BPHTB**

Yang termasuk pejabat dalam Pasal 25 Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris
2. Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara
3. Kepala Kantor Bidang Pertanahan

Untuk pejabat-pejabat tersebut berlaku ketentuan-ketentuan dalam Perda No. 11 Tahun 2010 BPHTB sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 25 berkaitan dengan tugas pejabat, yaitu:
  - a. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
  - b. Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

- c. Kepala Kantor Bidang Pertanahan melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
2. Ketentuan Pasal 26 berkaitan dengan kewajiban pelaporan BPHTB, yaitu 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 bulan berikutnya.
3. Ketentuan Pasal 27 berkaitan dengan pelanggaran yang dilakukan oleh pejabat, yaitu :
  - a. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam poin 1a dan 1b dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran.
  - b. Kepala Kantor Bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam poin 1c dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - c. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam poin 2 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 untuk setiap laporan.

Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud poin 2 diatas sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Nomor dan tanggal akta atau risalah lelang;
2. Jenis perolehan hak;

Berikut ini adalah tabel jenis perolehan hak beserta dengan kodenya:

**Tabel 2.1 Jenis Perolehan Hak**

<b>Jenis Perolehan Hak</b>	<b>Kode</b>
Jual Beli	01
Tukar Menukar	02
Hibah	03
Hibah Wasiat	04
Waris	05
Pemasukan dalam perseroan/badan hukum lainnya	06
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07
Penunjukan pembeli dalam lelang	08
Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	09
Penggabungan usaha	10
Pelebaran usaha	11
Pemekaran usaha	12
Hadiah	13
Perolehan hak Rumah Sederhana (RSS) melalui KPR bersubsidi	14
Pemberian hak baru	15
Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	16
Pemberian hak baru diluar pelepasan hak	17

Sumber: Kantor Notaris Agus Hariyanto, S.H., M.H. (2017)

3. Nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak;
4. Status dan nomor hak;
5. Letak tanah dan/atau bangunan;
6. Luas tanah dan luas bangunan;
7. Harga transaksi atau nilai pasar;

8. Nomor, tahun, dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terjadinya perolehan hak;
9. Tanggal dan jumlah setoran BPHTB.



**BAB III**  
**PEMBAHASAN**