



**AKIBAT HUKUM MENUNDA PEMBAYARAN  
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Eneng Juandini<sup>1</sup>, Sahrul Hanafi<sup>2</sup>, Nurul Wahyuni<sup>3</sup>, Edy Mulyanto<sup>4</sup>**  
Universitas Pamulang<sup>1</sup>, Universitas Pamulang<sup>2</sup>, Universitas Pamulang<sup>3</sup>, Universitas  
Pamulang<sup>4</sup>

E-Mail :

[dosen03008@unpam.ac.id](mailto:dosen03008@unpam.ac.id)<sup>1</sup>, [dosen02934@unpam.ac.id](mailto:dosen02934@unpam.ac.id)<sup>2</sup>,  
[dosen02898@unpam.ac.id](mailto:dosen02898@unpam.ac.id)<sup>3</sup>, [dosen00443@unpam.ac.id](mailto:dosen00443@unpam.ac.id)<sup>4</sup>

### **ABSTRACT**

*As a result of taxes imposed on the Indonesian people in line with legal requirements, the Republic of Indonesia receives a substantial amount of money. In addition to the MVT, each region's land and building acquisition tax (BPHTB) is a crucial supplementary municipal tax. Every area has its own system for taxing the purchase of land and buildings, according to its own needs. When rights to land or buildings are transferred, whether by sale and purchase, inheritance, grant, or division of joint rights, the relevant parties are obligated to pay the land and building acquisition tax (BPHTB). Tax and levies are regulated by Law Number 28 of 2009, which establishes this tax. Although some individuals wait until the last minute to pay the property Acquisition tax, it is necessary for the administration of property rights transfers. The motivation behind the title of this research is to provide guidance to those concerned in a case where the transfer of legal and legitimate land rights is affected by the suspension of the payment of land and building purchase tax.*

**Keywords:** *BPHTB; Tax Validation; Transfer Of Right.*



## ABSTRAK

Sebagai akibat dari pajak yang dikenakan kepada rakyat Indonesia sesuai dengan persyaratan hukum, Republik Indonesia menerima uang dalam jumlah yang cukup besar. Selain MVT, pajak perolehan tanah dan bangunan (BPHTB) masing-masing daerah merupakan pajak kota tambahan yang sangat penting. Setiap daerah memiliki sistem perpajakan pembelian tanah dan bangunan masing-masing, sesuai dengan kebutuhannya masing-masing. Pada saat pengalihan hak atas tanah atau bangunan, baik melalui jual beli, pewarisan, hibah, atau pembagian hak bersama, pihak-pihak terkait wajib membayar pajak perolehan tanah dan bangunan (BPHTB). Pajak dan retribusi diatur dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menetapkan pajak ini. Meskipun beberapa individu menunggu hingga menit terakhir untuk membayar pajak Perolehan properti, administrasi pengalihan hak properti tetap diperlukan. Motivasi di balik judul penelitian ini adalah untuk memberikan panduan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal pengalihan hak atas tanah yang sah dan sah dipengaruhi oleh penangguhan pembayaran pajak pembelian tanah dan bangunan.

**Kata Kunci : BPHTB; Validasi Pajak; Pengalihan Hak.**



## PENDAHULUAN

Otonomi hukum memberikan suatu wilayah kendali penuh atas administrasinya tanpa keterlibatan pusat. Pemerintah daerah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengadopsi kebijakan yang memenuhi kebutuhan mereka, meningkatkan kualitas hidup mereka, dan memberdayakan mereka.

Karena setiap tempat memiliki kebutuhan pokok yang berbeda, otonomi merupakan manfaat yang luar biasa di mana-mana. Otonomi daerah memungkinkan pemerintah daerah untuk mengelola dan merawat komunitas mereka dengan lebih baik.

Besaran pajak yang harus dibayar setiap orang Indonesia dihitung berdasarkan undang-undang. Pajak juga merupakan redistribusi dari orang atau organisasi swasta ke kas umum untuk semua orang. Pembangunan suatu negara tidak membutuhkan investasi asing dan domestik atau pajak penduduk.

Sebagai pajak perolehan, BPHTB diterapkan kepada orang dan organisasi dalam hal suatu perbuatan hukum menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi. Bagian dari undang-undang tersebut berkaitan dengan pengumpulan dan pengeluaran pajak. Dana yang terkumpul di tingkat lokal memungkinkan pembangunan infrastruktur yang sangat dibutuhkan dan perluasan bisnis yang ada.

Sebagian besar pendapatan negara berasal dari pembangunan pemerintah daerah dan pembelian hak atas tanah. BPHTB mengatur pembelian hak atas tanah dan bangunan. Hak atas tanah beserta konstruksinya mencakup aktivitas pembangunan dan pengelolaan properti. Ketentuan mengenai perolehan hak atas

tanah dan bangunan serta aspek kepabeanaan terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang merupakan pembaruan dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Aturan ini menggantikan Ordonansi Kepabeanaan Staatsblad 1924 Nomor 291.

Sesuai Pasal 6 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, apabila tidak dibentuk ketentuan khusus, Menteri Keuangan berwenang menetapkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau nilainya lebih rendah daripada NJOP PBB, maka NJOP PBB digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.

Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur bahwa BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik untuk pembeli properti, tanah, maupun bangunan, baik individu maupun perusahaan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan, sesuai ketentuan bea cukai, termasuk dalam kewajiban perpajakan.

Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menetapkan tarif BPHTB sebesar 5%. Tarif ini dihitung setelah mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dari NPOP, kemudian mengalikannya dengan tarif. Sementara itu, Pasal 87 ayat (4) undang-undang yang sama menetapkan bahwa setiap wajib pajak berhak atas NPOPTKP sebesar Rp60.000.000.

Di tingkat daerah, Peraturan Walikota Depok Nomor 4 Tahun 2021 mengubah Peraturan Walikota Depok Nomor 45 Tahun 2013 tentang BPHTB di Kota Depok. Perubahan ini disesuaikan dengan perkembangan situasi, kondisi, serta regulasi yang berlaku. Aturan terkait pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok merujuk pada Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 07 Tahun 2010, yang



telah beberapa kali diubah, terakhir melalui Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 8 Tahun 2020.

Adapun peraturan lebih lanjut terkait BPHTB, seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 (terkait pewarisan dan pemberian), Nomor 112 Tahun 2000, dan Nomor 113 Tahun 2000, mengatur penghargaan hak pengelolaan serta pengendalian dan evaluasi BPHTB, termasuk ketentuan mengenai NPOPTKP.

Karena daerah mendapatkan 99% dari pendapatan bphtb, ketentuan ini dapat membantu mengurangi dampak undang-undang perpajakan dan pungutan terhadap pendapatan daerah.

Administrasi Bphtb semakin kompleks dan berbelit-belit sejak Dispenda Kota Depok mengambil alih dari KPP Pratama. Pemungutan pajak harus mudah, efisien, efektif, dan tepat waktu. Dispenda Kota Depok sekarang tidak tersedia untuk layanan. Dalam upaya menekan kurang bayar, pejabat pembuat akta tanah atau WP akan sering menyamakan harga transaksi dengan NJOP. Namun, kekurangan pembayaran dan penolakan masih terjadi, yang menyebabkan banyak protes dari WP terhadap berkas akta tanah (PPAT) resmi dan bahkan lebih banyak lagi berkas penolakan saat memvalidasi perolehan hak bangunan.

## METODE PENELITIAN

Ada tiga cara utama untuk mendekati penelitian hukum: pendekatan statuta, yang berfokus pada undang-undang yang ada atau hukum positif, pendekatan konseptual, yang mengacu pada gagasan dan doktrin yang dipegang oleh para sarjana untuk membangun konsep berdasarkan pemahaman prinsip-prinsip hukum, dan pendekatan hukum positif, yang mengkaji undang-undang

yang ada dan melihat bagaimana sistem hukum telah berubah dari waktu ke waktu (metode historis). Pendekatan ini menyoroti bagaimana landasan intelektual supremasi hukum telah berkembang dari waktu ke waktu.

## PERMASALAHAN

Mempertimbangkan hal tersebut di atas, penelitian ini memunculkan sejumlah kesulitan, antara lain:

1. Apa akibat hukum dari pemungutan BPHTB jika temuan verifikasi Dispenda menunjukkan bahwa BPHTB dibayar rendah?
2. Apakah layak bagi Dinas Pendapatan (Dispenda) Kota Depok untuk memikul tanggung jawab pungutan bphtb sesuai dengan peraturan kota Depok?

## PEMBAHASAN

Gagasan dasar di balik BPHTB adalah sistem penilaian mandiri. Dengan sistem ini, WP bertanggung jawab untuk menentukan kewajiban pajaknya sendiri, membayarnya menggunakan surat Pembayaran Pajak Daerah (SSPD) Bphtb, dan melaporkannya secara mandiri, tanpa menunggu surat ketetapan pajak dikirimkan. Dalam hal pajak di mana tanggung jawab untuk perhitungan, akuntansi, pembayaran, dan pelaporan mandiri berada pada wajib pajak, metode Penilaian Mandiri ini sering digunakan. Terkait BPHTB, ada lima prinsip pengumpulan yang diikuti:

- a. Tugas dipuaskan BPHTB didasarkan pada sistem Self Assessment, artinya WP bertanggung jawab untuk menghitung dan membayar utang pajaknya sendiri.<sup>8</sup>
- b. Tarif PPN adalah 5% dari



- nilai POPCAP, yang merupakan nilai dari barang kena pajak yang diperoleh.
- c. Hukuman dijatuhkan sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang relevan untuk memastikan bahwa WP dan pejabat pemerintah sama-sama bertanggung jawab atas mereka yang melanggar peraturan atau gagal memenuhi tanggung jawabnya.
  - d. Pemerintah daerah mendapatkan sebagian besar pendapatan BPHTB negara bagian dan memanfaatkannya untuk pembangunan daerah dan otonomi.
  - e. Selain yang diizinkan berdasarkan ayat ini, tidak ada pajak atas tanah dan hak konstruksi yang dapat dikenakan.

## Pembahasan Pertama

Berdasarkan perubahan Peraturan Walikota Depok No. 45 Tahun 2013 tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan Kepabebean Depok, surat ketetapan kurang bayar pajak daerah (SKPDKB) menetapkan besaran pokok pajak, pokok kurang bayar, dan sanksi administrasi.

WP yang tidak memenuhi kewajiban formal atau materiil dikeluarkan SKPDKB, baik karena hal tersebut maupun karena bukti lain menunjukkan tidak. Hal ini karena ada kemungkinan WP keberatan dengan SKPDKB ini karena merupakan surat ketetapan pajak yang diputuskan berdasarkan jabatan. Jika WP tidak membayar pajak yang terutang di SKPDKB dalam waktu 14 hari sejak diterimanya

SKPDKB, maka akan diterbitkan surat tagihan pajak daerah pembelian tanah dan/atau hak bangunan (STPD-BPHTB) untuk menutup kesenjangan tersebut.

Kekurangan sumber daya manusia yang mumpuni dan memadai, beserta data, standard operating procedure (SOP), dan IT, menjadi isu lain yang diangkat beberapa pemda saat membahas pengalihan pengumpulan bphtb. Sebelum tahun 2010, pemungutan suara bphtb ditangani oleh KPP Pratama atas nama pemerintah pusat. Karena KPP Pratama memiliki sumber daya manusia, data, standar operasional prosedur, dan teknologi informasi yang unggul dibandingkan dengan daerah, Pemkot Depok telah bekerja sama langsung dengan KPP Pratama Depok sejak ditetapkan undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah. Beberapa anggota staf kehormatan KPP Pratama akan dipindahkan ke Dispenda sebagai bagian dari kemitraan. Karena Pemkot Depok belum siap untuk mengalihkan pungutan bphtb, semua pemangku kepentingan bphtb, termasuk PPAT, BPN, dan perbankan, tidak memiliki akses terhadap sumber daya manusia, data, sop, dan teknologi informasi online yang diperlukan, kerja sama ini belum terlalu berhasil.

## Pembahasan Kedua

Berdasarkan surat keputusan kepala BPN RI sebelumnya tertanggal 5/SE / IV / 2013 yang mengatur tentang pengalihan atau pendaftaran hak atas tanah sehubungan dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi, pejabat PPAT dan pelelangan tidak diwajibkan untuk melakukan penelitian di kantor Dispenda SSPD Bphtb.

Sebaliknya, kepala BPN RI meminta agar semua pihak yang terlibat-pemohon, kuasa hukum, PPAT, notaris, atau juru lelang-menyerahkan pernyataan dalam bentuk yang diberikan oleh Kantor BPN untuk menghindari kemungkinan bukti



setoran pembayaran BPHTB dipalsukan. Dokumen ini berfungsi sebagai konfirmasi bahwa orang yang bersangkutan telah mengirimkan uang jaminan pembayaran bphtb ke kantor instansi yang berwenang setempat.

Kesalahpahaman tentang PHP dan pengalihan hak milik diakibatkan oleh penggunaan znt oleh Pemerintah Kota Depok untuk menghitung PBB dan BPHTB. Satu batasan yang sesuai dengan deskripsi ini adalah ini:

1. Himpunan nilai UN berbasis ZNT jauh lebih tinggi daripada himpunan NJOP;
2. Tidak ada perbedaan nilai kavling tanah di dalam wilayah ZNT, terlepas dari lokasi atau perbedaan fungsionalnya.
3. Dinas Dispenda Kota Depok kerap menolak akta pengalihan PPAT karena nilainya yang tidak wajar.
4. Pengesahan petugas Dispenda Depok dipandang sebagai penghambat proses pengalihan hak.
5. Ketidakpastian seputar instrumen yang digunakan untuk menetapkan pajak bagi Pemkot Depok disebabkan oleh penerapan ZNT selama NJOP masih digunakan.

Kegagalan untuk segera menangani masalah-masalah ini melalui kemungkinan pengelolaan yang disediakan oleh PBB dan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kota Depok dapat menyebabkan ketidakpastian nilai, ketidakpuasan masyarakat, dan terhambatnya berbagai prosedur yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Pemerintah Kota Depok telah menyerukan berbagai langkah untuk mengatasi masalah tersebut. Beberapa contohnya adalah:

1. Menggunakan data persil (peta

Pendaftaran Tanah) sebagai pengganti citra satelit adalah suatu keharusan untuk pemetaan Znt.

2. teknik penilaian harus secara akurat mewakili nilai asli tanah tersebut.
3. Perserikatan Bangsa-Bangsa dan Biro Kependudukan, Kesehatan, dan Pembangunan Perkotaan (BPHTB) harus dengan cepat mengembangkan ZNT sebagai landasan penentuan mereka.
4. Kebijakan penetapan pajak Kepala Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku harus dilaksanakan bersamaan dengan ZNT.
5. Karena keduanya merupakan otoritas negara, maka petugas pajak tidak perlu memvalidasi valuasi properti tersebut dalam transaksi pertanahan PPAT.

Jika Pemkot Depok bersungguh-sungguh meningkatkan kesejahteraan, maka harus segera mengadopsi lima prinsip yang telah disebutkan di atas tentang administrasi perpajakan, dengan fokus PBB dan BPHTB.

## PENUTUP

### Kesimpulan

#### 1. **Kendala dalam Pendaftaran Hak atas Tanah**

Proses pendaftaran hak atas tanah maupun peralihan hak sering kali menghadapi hambatan, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini dipengaruhi oleh regulasi mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang



berdasarkan hasil verifikasi lapangan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Depok, ditemukan bahwa BPHTB sering dinilai terlalu rendah. Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, syarat pendaftaran tanah harus dipenuhi, termasuk kewajiban menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan maksimal 7 hari kerja setelah penandatanganan. Keterlambatan dalam mendaftarkan hak atau pengalihan hak tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pelanggaran atas ketentuan tersebut.

- Masalah Penanganan BPHTB oleh Dispenda Kota Depok**  
Langkah yang diambil oleh Dispenda Kota Depok terkait Pasal 4 Peraturan Walikota Nomor 45 Tahun 2013 tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Depok, khususnya mengenai BPHTB, dinilai kurang tepat. Beberapa faktor menjadi penyebab, di antaranya kurangnya kesiapan Dispenda dalam mengelola pungutan BPHTB yang mengakibatkan pelayanan terganggu, rendahnya pemahaman petugas pajak secara umum, khususnya terkait BPHTB, serta luasnya wilayah Kota Depok. Faktor-faktor ini menyebabkan jumlah petugas yang tersedia tidak mencukupi untuk menangani proses verifikasi dan validasi BPHTB, sehingga terjadi penumpukan berkas pada tahap tersebut.

## Saran

Dispenda Kota Depok diharapkan menyelenggarakan pelatihan khusus terkait perpajakan, terutama mengenai Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bagi seluruh pegawai. Pelatihan ini bertujuan agar para pegawai memahami mekanisme pemungutan BPHTB secara menyeluruh, menguasai ketentuan perpajakan terkait BPHTB, serta mampu memberikan pelayanan yang optimal tanpa memperpanjang proses pengurusan.

## DAFTAR PUSTAKA

Agus, Raden Suparman, Prinsip Self Assessment Menurut Ketentuan Umum Perpajakan di Indonesia, <https://aguspajak.com/2018/01/23/>

Aprianto, Bonus Hernanda, problematika validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas temuan hasil verifikasi lapangan nilai bangunan tidak sesuai dengan nilai jual objek pajak dan nilai perolehan objek pajak, Surabaya Universitas Surabaya, (2014) : 5.

BPK RI, "Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 BPN RI, "Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 5/SE/IV/2013 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

DPR RI, 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

Kementrian Keuangan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan wali kota depok nomor 4 tahun 2021, tentang perubahan atas peraturan wali kota depok nomor 45 tahun 2013 tentang bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunkotadepok.



Peraturan wali kota depok nomor 4 tahun 2021, tentang perubahan atas peraturan wali kota depok nomor 45 tahun 2013 tentang bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunankota depok.

Peraturan Wali Kota Depok, nomor 4 tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan wali kota depok nomor 45 tahun 2013 tentang bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunanKota Depok.

Sekretariat Website JDIH BPK RI,  
<https://peraturan.bpk.go.id>

Tanah Atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tana” undang-undang nomor 28 tahun2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.