

---

# BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

**Author:**

Shavira Bonita Prasetyo

**Affiliation:**Universitas Pelita  
Harapan Medan**Corresponding email**

sp7893@student.uph.edu.

**Histori Naskah:**

Submit: 19-12-2021

Accepted: 22-12-2021

Published: 22-12-2021



This is an Creative Commons  
License This work is licensed under  
a Creative Commons Attribution-  
NonCommercial 4.0 International  
License

**Abstrak:**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah pajak yang dikenakan untuk setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, baik dikarenakan pemindahan hak dari orang pribadi atau badan hukum kepada orang pribadi atau badan hukum lainnya maupun pemberian hak baru oleh pemerintah atau Negara kepada orang pribadi maupun badan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB baik dalam menentukan besaran nilai, cara penyetoran, hambatan yang dihadapi dan sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayarnya. Hambatan yang timbul biasanya diakibatkan oleh kurangnya pengetahuan wajib pajak tentang BPHTB, tidak adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), adanya upaya untuk menghindari pajak, dan yang terakhir ialah tidak dipenuhinya kewajiban melaporkan SSB lembar ketiga ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Disarankan kepada pihak pihak yang bersangkutan pada pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB di seluruh Indonesia untuk mensosialisasikan terlebih dahulu tentang pentingnya pembayaran pajak khususnya BPHTB untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat dalam mewujudkan peran serta masyarakat dalam pembangunan. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian normatif yang menggunakan pendekatan perundang – undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

**Kata kunci:** Wajib Pajak, Pemungutan BPHTB, Tanah dan Bangunan

---

## Pendahuluan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memegang peranan yang cukup penting dalam lalu lintas hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Ketentuan Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan bahwa pejabat yang berwenang mengesahkan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, hanya dapat menandatangani akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan wajib pajak) menyerahkan bukti pelunasan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang. Hal ini membuat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi penting dalam suatu transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami tentang pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan seharusnya mempelajari dan memahami aturan hukum yang berlaku.

Kondisi tersebut membuat pihak yang berkepentingan tadi menjadi tidak mudah untuk memahami ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sering membuat terjadinya selisih dalam pemahaman dan praktek pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di masyarakat. Hal ini tentu perlu dihindari agar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan secara efektif.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara. Hampir semua Negara sangat mengandalkan penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan negara utama termasuk Indonesia. Pajak memiliki peran penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Membayar pajak merupakan salah satu kewajiban bagi masyarakat dalam mewujudkan peran sertanya dalam membiayai pembangunan secara konstitusional. Pengaturan mengenai Pemungutan pajak di Indonesia terdapat pada Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Selanjutnya, pasal 1 angka Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang, Perubahan keempat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan mengatur bahwa: "Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

## **Studi Literatur**

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 Peraturan terkait lainnya antara lain:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d. 114 tahun 2000,
- b. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006
- c. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

### **2. Subjek dan Objek BPHTB**

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi; Dasar Pengenaan BPHTB. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Tabel 1  
Jenis jenis traksaksi yang menjadi objek pajak dalam BPHTB

No	Jenis Transaksi	NPOP
1.	Jual Beli	Harga Transaksi
2.	Tukar-Menukar	Nilai Pasar
3.	Hibah	Nilai Pasar
4.	Hibah Wasiat	Nilai Pasar
5.	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar
6.	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar
7.	Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai Pasar
8.	Penggabungan,peleburan,dan pemekaran usaha	Nilai Pasar
9.	Hadiah	Nilai Pasar
10.	Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka DPP yang dipakai adalah NJOP.

### 3. Tarif dan cara menghitung BPHTB

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Perhitungan BPHTB berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 8 adalah sebagai berikut:

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

Atau

$$5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Sedangkan perhitungan BPHTB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 89 adalah sebagai berikut:

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

Atau

$$\max 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

### 4. Saat Terutannnya BPHTB

Menurut ketentuan pasal 9 ayat (1) UU BPHTB No. 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah sebagai berikut :

Tabel 2  
Saat Terutangnya BPHTB

No	Jenis Transaksi	Saat Terutang
1.	Jual Beli	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta
2.	Tukar menukar	
3.	Hibah	
4.	Pemasukan dalam perseroan/ badan hukum lainnya	
5.	Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	
6.	Hadiah	
7.	Penggabungan usaha	
8.	Peleburan usaha	
9.	Pemekaran usaha	
10.	Lelang	Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
11.	Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap	Sejak tanggal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
12.	Waris	Sejak tanggal pendaftaran hak
13.	Hibah Wasiat	
14.	Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dan diluar Pelepasan hak	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

### 5. Mengenai pembayaran dan Ketetapan BPHTP

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB).

Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

- a. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,
- b. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,
- c. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
- d. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan.

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) terhitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

**6. Surat Tagihan BPHTP (STB)**

Menurut UU No. 20 Tahun 2000 Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila;

- a. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar,
- b. Dari hasil pemeriksaan kantor surat setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung,
- c. Wajib pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga,
- d. Sanksi administrasi dikenakan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

Sanksi administrasi berupa bunga 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dapat dikenakan apabila hasil pemeriksaan menyatakan kurang bayar, sanksi ini dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).

**Metode Penelitian**

Untuk metode penelitian dalam pembahasan jurnal ini memerlukan suatu spesifikasi yang deskriptif yang terlebih dahulu dihubungkan dengan keseluruhan data primer dan sekunder serta bukti-bukti pendukung yang telah ada baik yang diperoleh dari lapangan maupun dari sumber kepustakaan.

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan jurnal ini adalah metode pendekatan yuridis normatif pendekatan yuridis normative yaitu penelitian dan pembahasannya tetap berpedoman kepada ketentuan hukum dan peraturan pemerintah yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan peraturan lainnya.

**Kesimpulan**

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang wajib di bayarkan kepada pemerintah untuk setiap pembelian/pemindahan hak atas tanah dan bangunan, dimana besaran nilai pajak yang wajib disetorkan sudah diatur oleh Undang Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah. Sanksi hukum yang tidak menyetor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut. Dan mengenai tarif dan cara perhitungannya telah diatur dalam Undang Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah.

**Referensi**

- A.P Parlindungan. 2003. Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung, 1993, komentar Atas UUPA, Alumni, Bandung, 1986. Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan, Mandar Maju, Bandung.
- Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta
- Mardiasmo, Perpajakan Edisi Revisi, Andi , Yogyakarta.
- Siahaan, Marihot P. 2003. Bea Perolehan Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2010 Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, 2010.
- Sumardjono, Maria S.W. 2002. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Waluyo & Wirawan B. Ilyas. 1999. Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1980 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.