

# **PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BADUNG**

Oleh

A.A. Istri Chintya Paramitha  
Putu Gede Arya Sumerthayasa  
I Ketut Suardita

Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak pusat yang dialihkan ke pajak daerah. Salah satu objek pajak BPHTB yakni dengan adanya jual beli tanah dan/atau bangunan. Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Badung masih terdapat perbedaan pelaksanaan, salah satunya dalam penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan juga masih terdapat kendala-kendala dalam pemungutan pajak BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen. Adapun hasil dari penelitian ini adalah dasar dalam menentukan NPOP pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan/atau bangunan adalah nilai transaksi. Karena adanya kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang riil, maka Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung melakukan penelitian atau verifikasi pada harga transaksi yang dicantumkan untuk memperoleh kebenaran nilai transaksi. Setelah dilakukan penelitian atau verifikasi, harga transaksi tersebut dibandingkan lagi dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dimana harga yang lebih tinggi akan digunakan sebagai NPOP. Selain itu terdapat beberapa kendala-kendala dalam hal pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Badung

**Kata Kunci : BPHTB, Harga Transaksi, Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan**

## **ABSTRACT**

*Duty of Land and Building Right Acquisition (BPHTB) is a kind of central tax that is diverted into regional tax. One of the objects of BPHTB tax is the transfer of the rights for their buying and selling land and/or buildings. There are differences in BPHTB Tax collection implementation of buying and selling land and/or buildings in Badung regency, one of them is the determination of Acquisition Cost of the Tax Object (NPOP) and also there are still some obstacles in the collection of BPHTB Tax. The research method used is the empirical legal research with techniques of data collection through interviews and document study. The result of this study is the basis for determining the NPOP of the BPHTB Tax in the buying and selling land and / or building is the transaction value. Because of a tendency to exclude the real transaction price, Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung conducted research or verification to the transaction price listed. That is done to obtain the real transaction value by comparing the market price of the land that has been collected by Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung. After the research or the verification is done, transaction prices are compared again with the Land and Building Tax Object*

*Sales Value (NJOP PBB), where the higher price will be used as NPOP. Furthermore, there are some obstacles in terms of the tax collection implementation of duty on land and building right acquisition (BPHTB) in buying and selling land and buildings in Badung regency.*

**Keywords** : *BPHTB, Transaction Price, Buying and Selling Land and/or Buildings*

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Penyelenggaraan pemerintahan daerah tidak lepas dari adanya penggunaan serta pemanfaatan anggaran dan pendapatan daerah. Setiap tahun pemerintah daerah akan membuat Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (yang selanjutnya disingkat APBD) yang nantinya akan digunakan sebagai pelaksanaan pembangunan di daerah. Dalam anggaran pendapatan tersebut salah satunya dari Pendapatan Asli Daerah yang dapat diperoleh dari pajak daerah serta retribusi daerah. Menurut P.J.A. Andriani, pajak merupakan iuran kepada negara yang dapat dipaksakan, yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>1</sup> Kabupaten Badung sebagai salah satu sektor pariwisata menjadi tulang punggung perekonomian yang menjadi potensi unggul penghasil PAD kabupaten Badung. Dengan banyaknya pembangunan yang dilakukan, harga tanah semakin meningkat. Begitu juga halnya dengan Kabupaten Badung yang memiliki harga tanah yang tinggi. Hal ini disebabkan karena kebanyakan daerah di Kabupaten Badung memiliki potensi pariwisata. Mengingat begitu pentingnya kebutuhan dan penggunaan akan tanah dan/atau bangunan yang menghasilkan nilai ekonomis, pemerintah berhak mengadakan iuran berupa wajib membayar pajak tanah dan/atau bangunan bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.<sup>2</sup> BPHTB merupakan

---

<sup>1</sup>R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ke-3, PT.Eresco, Bandung, (selanjutnya disingkat R. Santoso Brotodiharjo I) h.2

<sup>2</sup>Marihot P. Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, PT.RajaGrafindo, Jakarta, h.44

pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat yang kini beralih menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan PAD. Salah satu objek pajak BPHTB yakni dengan pemindahan hak karena adanya jual beli. Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi daerah. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.<sup>3</sup> Di setiap daerah telah ditentukan bagaimana tata cara pemungutan pajak BPHTB agar di setiap daerah tetap dapat mendapatkan dana untuk pembangunan pemerintah bagi kepentingan masyarakat. Namun pada pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB khususnya dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan, masih terdapat perbedaan pelaksanaan salah satunya dalam penentuan NPOP dalam pemungutan pajak BPHTB di setiap kabupaten/kota salah satunya di kabupaten Badung. Serta masih terdapat kendala-kendala dalam hal pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB.

## **1.2. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami tentang tata cara pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB khususnya dalam jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Badung.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen. Penelitian hukum empiris menurut Soerjono Soekanto terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum<sup>4</sup>

### **2.2. Hasil dan Pembahasan**

#### **2.1.1. Dasar dalam Menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam BPHTB pada Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Badung**

Dalam menentukan NPOP dalam objek jual beli tanah dan/atau bangunan adalah berdasarkan harga transaksi. Harga transaksi merupakan harga riil objek jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli, tanpa harus berpatokan

---

<sup>3</sup> Budi Ispriyaso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum, Volume 34, No.4 Oktober-Desember 2005*, h.277

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, h.51

pada nilai pasar yang diperjual belikan.<sup>5</sup> Pajak BPHTB menghendaki bahwa harga transaksi jual beli yang dilaporkan adalah mendekati nilai pasar wajar properti tersebut. Hal tersebut kadang sulit diterapkan mengingat besarnya harga transaksi akan mempengaruhi biaya-biaya yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Oleh karena itu pihak penjual dan pembeli memilih kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sesungguhnya pada akta jual beli yang dibuat dengan maksud untuk mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh penjual dan pembeli.<sup>6</sup> Maka dari itu, untuk mengetahui kebenaran harga transaksi yang dicantumkan oleh wajib pajak, Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung memiliki pedoman dalam membandingkan harga transaksi yang di cantumkan wajib pajak yakni daftar harga tanah di masing-masing kecamatan. Daftar ini bukanlah suatu ketetapan melainkan bentuk upaya Dispenda untuk meminimalisir adanya lost pajak. Dan apabila diperlukan akan dilakukan verifikasi atau penelitian lapangan. Jika dalam verifikasi lapangan terdapat ketidakcocokan antara harga transaksi dengan harga pasar wajar, maka akan langsung diperbaiki oleh Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung. Selanjutnya setelah membandingkan harga transaksi dan nilai pasar wajar akan di bandingkan lagi denan NJOP tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek perolehan hak, dengan ketentuan mana yang nilainya paling tinggi itulah yang ditetapkan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.

### **2.1.2. Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak BPHTB dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Badung**

Kendala-kendala yang dialami dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan bangunan diantaranya : a) Tidak semua wajib pajak jujur dalam melaporkan harga transaksi, b) Petugas verifikasi lapangan kesulitan untuk mendapatkan bukti transaksi yang sebenarnya, sehingga menyebabkan lamanya proses verifikasi, c) Tidak seluruh SSPD BPHTB yang telahtervalidasi dibayar oleh wajib pajak, bahkan ada yang sudah melakukan pembayaran BPHTB namun wajib pajak batal melakukan peralihan hak sehingga wajib pajak memhon restitusi pajak BPHTB yang disetorkan, sedangkan UU No.28 Tahun 2009 belum mengatur mengenai restitusi pajak BPHTB, d) Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, e) Kurangnya

---

<sup>5</sup> Marihot P. Siahaan, *loc.cit*, h.165

<sup>6</sup>*Ibid*, h. 166-167

itikad baik pada penjual, dimana pembeli tidak mau membayar BPHTB sebelum tandatangan akta, sebaliknya penjual tidak mau bayar akta sebelum membayar pajak BPHTB, f) Banyak masyarakat yang kurang memahami mengenai pengenaan pajak BPHTB.

### **III. Kesimpulan**

Dari pembahasan atas permasalahan yang telah di kaji, maka dapat ditarik kesimpulan yakni dalam menentukan NPOP, Dispenda/Pasedahan Agung Kabupaten Badung membandingkan harga transaksi yang dicantumkan dengan daftar harga pasar tanah yang dimiliki Dispenda yang kemudian di bandingkan lagi dengan NJOP PBB dan juga masih terdapat beberapa kendala dalam pemungutan pajak BPHTB tersebut seperti tidak jujur nya wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi, petugas masih kesulitan dan membutuhkan waktu lama dalam proses verifikasi lapangan, kurang transparannya harga pasar tanah, kurangnya itikad baik pada penjual, serta masih minimnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB ini.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku :**

Ispriyaso, Budi, 2005, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum, Volume 34*, No.4 Oktober-Desember 2005.

Siahaan, Marihot P. 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, PT.RajaGrafindo, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Brotodiharjo, R. Santoso 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ke-3, PT.Eresco, Bandung.

#### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049)

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2010 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 14)

Peraturan Bupati Badung Nomor 72 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB (Berita Daerah Kabupaten Badung Tahun 2014 Nomor 72)