

## **IMPLEMENTASI UU No 1 TAHUN 2022 PASAL 44 TENTANG PEMUNGUTAN (BPHTB) BEA PEROLEHAN HAK TANAH DAN BANGUNAN PADA BAPENDA KABUPATEN LOMBOK BARAT**

DIAN LASTIANI

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mataram

### **Abstrak**

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengangkat judul "Implementasi Uu No 1 Tahun 2022 Pasal 44 Tentang Pemungutan (Bphtb) Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Lombok Barat". Tujuan magang belajar kampus mardeka (MBKM) ini adalah untuk mengetahui tentang pemungutan dan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) di kabupaten Lombok barat dan untuk membandingkan antara teori dan praktik yang diperoleh saat perkuliahan dengan dunia kerja. Magang Belajar Kampus Mardeka (MBKM) dilakukan selama 3 bulan yaitu dari tanggal 5 september sampai 5 desember 2023 pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat, kegiatan-kegiatan yang dilakukan penulis dalam pelaksanaan Magang Belajar Kampus Mardeka antara lain, mengumpulkan data yang diperlukan untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan Laporan Magang Belajar Kampus Mardeka. Berdasarkan pembahasan, diketahui bahwa : tata cara pelaksanaan pemungutan dan perhitungan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat dilakukan dengan cara mengalikan tarif 5% dengan dasar pengenaan pajak ( $5\% \times \text{NPOP-NPOPTKP}$ ), dan setelah dilakukan perbandingan anatara peraturan perundangan tentang BPHTB dengan pelaksanaannya di kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat, maka tidak dijumpai perbedaan atau dengan kata lain antara peraturan perundangan dengan pelaksanaannya sudah sesuai. Pemungutan BPHTB pada Kabupaten Lombok Barat adalah pemerintah daerah, pemerintah daerah yang dimaksud disini adalah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang didalamnya terdapat Bendahara yang fungsinya untuk menghitung dan memungut besarnya pajak. Disarankan kepada Bapenda:1) Bapenda mempertahankan sistim dan tata cara pemungutan BPHTB yang sudah diterapkan dan menyesuaikan dengan peraturan-peraturan terbaru,;2) Bapenda untuk terus meningkatkan pengawasan pada masyarakat atas transaksi jual beli dan meningkatkan sosialisasi tentang pentingnya pembayaran BPHTB sebagai penerimaan daerah.

**Kata Kunci : Implementasi UU No 1 Tahun 2022, bphtb, pajak**

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan otonomi daerah mengisyaratkan kepada pemerintah untuk tidak banyak menggantungkan segala kebutuhan penyelenggaraan pemerintah kepada subsidi dan insentif yang diberikan oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah harus secara jeli menangkap setiap potensi ekonomi untuk dikembangkan kedepannya agar dapat memberikan kontribusi terhadap Pendataan Asli Daerah (PAD) yang diharapkan dapat menjadi sumber utama pembiayaan pembangunan di daerah. Oleh karena itu, daerah harus bisa mengelola sumber-sumber pendapatan dengan baik dan maksimal (Bappenda lobar, 2022)

Salah satu sumber penerimaan daerah berasal dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan (BPHTB) yang diatur dalam UU No.21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No.20 tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi (Bappenda lobar, 2022): Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hal yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha dan Hadiah.

Namun dari perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam dimasyarakat adalah (Bappenda lobar, 2022):

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah (perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup)
4. Hibah waris (perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia) dan
5. Waris

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan, sesuai pasal 77 ayat (4) dan pasal 87 ayat (4) UU No. 28 Tahun 2009 disebutkan besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 10.000.000 untuk setiap wajib pajak dan besarnya NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Dengan demikian pemberian pengurangan dilakukan sebagai berikut NJOPTKP untuk PBB P2 diberikan satu kali per wajib pajak untuk setiap tahun pajak.

NPOPTKP untuk BPHTB diberikan satu kali per wajib pajak. Meskipun wajib pajak memiliki beberapa objek PBB P2 atau wajib pajak melakukan transaksi yang menyebutkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan lebih dari satu kali di wilayah kabupaten atau kota. Perbedaan sebelum dan sesudah berlakunya UU No 1 Tahun 2022 tentang

BPHTB. Sebelum berlakunya UU No 1 Tahun 2022 tarif NPOPTKP nya sebesar 60 juta pemberian NPOPTKP atas setiap transaksi dan perolehan hak belum termasuk objek pajak kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR),sedangkan sesudah berlakunya UU No 1 Tahun 2022 Tarif NPOPTKP nya sebesar 80 Juta pemberian NPOPTKP atas setiap transaksi dan perolehan hak sudah termasuk objek pajak kepada masyarakat berpenghasilan rendah(MBR) (Bappenda Lobar 2022)

Dipungutnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) dan dalam pemungutan BPHTB ini menganut self assesment system dimana suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang. sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku supaya daerah dapat melaksanakan pembangunan otonomi daerah.Kabupaten Lombok Barat penerimaan daerah juga salah satunya bersumber dari BPHTB target dan realisasi penerimaan BPHTB dikabupaten Lombok Barat 5 tahun terakhir seperti ditunjukkan pada tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1 Target Dan Realisasi Penerimaan PAD BPHTB Tahun 2019-2023

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian
2019	23.516.800.000,00	15.965.048.986,00	67,89
2020	23.516.800.000,00	12.506.476.821,45	53,18
2021	33.516.800.000,00	25.301.755.978,00	75,49
2022	24.354.365.988,00	22.699.571.365,00	93,21
2023	24.954.365.987,69	17.115.177.021,00	68,59

Sumber: BAPENDA Kab.Lombok Barat, 2023

BPHTB di Kabupaten Lombok Barat 5 Tahun terakhir tidak memenuhi target pada tahun 2019 mencapai 67,89 persen,turun mencapai 53,18 persen pada tahun 2020,dan meningkat mencapai 75,49 persen pada tahun 2021, dan meningkat hingga mencapai target sebesar 93,21 persen,dan pada tahun 2023 turun mencapai 68,59 persen. Menurut informasi dari di Bapenda Kabupaten Lombok Barat menurunnya transaksi terjadi akibat pandemi pada awal tahun 2020.Penerimaan BPHTB sangat ditentukan oleh transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang terjadi pada tahun tersebut.

Pemungutan BPHTB menurut lembaganya dipungut oleh pemerintah Kabupaten dengan system dan prosedur yang telah diatur dalam peraturan dan perundang-undangan serta peraturan daerah yang berlaku. Hal ini merupakan alasan penulis untuk menggali lebih dalam lagi mengenai hal tersebut melalui Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM) dengan judul "Implementasi UU No 1 Tahun 2022 Pasal 44 Tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Bapenda Di Kabupaten Lombok barat"

## **1.2 Tujuan Dan Manfaat**

### **1.2.1 Tujuan**

Tujuan MBKM (Magang Belajar Kampus Merdeka) ini adalah :

1. Untuk mengetahui tata cara Pemungutan dan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB ) pada Badan Pendapatan Daerah ( BAPENDA ) Di Kabupaten Lombok Barat.
2. Untuk membandingkan dengan perundang-undangan yang berlaku dan tata cara perhitungan dan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah ( BAPENDA ) Di Kabupaten Lombok Barat.

### **1.2.2 Manfaat**

Manfaat MBKM ( Magang Belajar Kampus Merdeka ) ini adalah :

1. Untuk menentukan syarat akademis guna mendapatkan gelar Ahli Madya (AMd) pada program diploma III Perpajakan Fakultas Ekonomi Universitas Mataram.
2. Untuk melatih dan meningkatkan kemampuan serta dapat menambah didalam memperoleh ilmu perpajakan dikampus.
3. Secara praktek mengembangkan wahana latihan bagi mahasiswa dalam mengembangkan pengetahuan dan keterampilan serta bidang ilmu yang dimilikinya.
4. Memberikan masukan dalam meningkatkan pengetahuan dan pemahaman dibidang perpajakan khususnya mengenai pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Pengertian Pajak**

Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk kemakmuran rakyat (Mardiasmo,2016:03) Beberapa para ahli mengemukakan pendapatnya tentang pajak diantaranya (Resmi,2014:1-2) Menurut Edwin Pajak adalah kontribusi wajib dari orang tersebut,kepada pemerintah untuk membayar biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan umum dari semua tanpa merujuk pada manfaat khusus conperred. Sementara itu Menurut Mardiasmo Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa (Mardiasmo,2016:1) Hal yang sama diungkap juga Soemitro Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (Kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai kesejahteraan umum (Soemitro,2011:1)

## 2.2 Fungsi Pajak

Selain berfungsi sebagai sumber dana (budgetair) pajak juga dapat berfungsi untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan tertentu (reguleren) fungsi redistribusi serta fungsi demokrasi (Kusuma:2016):

1. Fungsi penerimaan (budgetair)pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Dalam APBN pajak merupakan sumber penerimaan dalam negeri.
2. Fungsi mengatur (Reguleren) pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi misalnya PPnBM untuk minuman keras dan barang-barang mewah lainnya.
3. Fungsi redistribusi pendapatan yaitu penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.
4. Fungsi demokrasi, pajak dalam fungsi demokrasi merupakan wujud system gotong royong. Fungsi ini dikaitkan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat pembayar pajak.

## 2.3 Jenis Pajak

Sebagai salah satu sumber penerimaan negara pajak dibedakan berdasarkan kelompok atau jenisnya menurut Mardiasmo (2019:8) pajak dikelompokkan menjadi tiga jenis yaitu:

1. Jenis Pajak berdasarkan golongannya pajak berdasarkan golongan dikelompokkan menjadi dua yaitu berdasarkan sifat pembebanan pajaknya berikut penjelasannya.
  - a. Pajak langsung merupakan pajak yang merupakan tanggung jawab dari wajib pajak itu sendiri dan tidak boleh bahkan tidak bisa untuk dibebankan kepada orang yang tidak bersangkutan. Dengan kata lain, pajak tersebut harus dibayarkan sendiri. Contoh yaitu pajak penghasilan yang harus dibayarkan sendiri dan tidak boleh dialihkan.
  - b. Pajak tidak langsung tanggung jawab yang pembayarannya tidak bisa dialihkan contoh pajak pertambahan nilai.
2. Pajak Menurut Sifatnya
  - a. Pajak Subjektif dasar pemungutan pajaknya harus melihat keadaan ataupun kondisi dari wajib pajaknya, artinya yaitu berdasarkan pada subjek pajaknya lalu jika subjek pajaknya sudah jelas maka ditelusuri lebih jauh adalah objek pajaknya. Contohnya yaitu pajak penghasilan
  - b. Pajak Objektif dasar pemungutannya melihat kondisi objek pajaknya, artinya yaitu dasar pemungutan pajaknya berdasarkan objeknya terlebih dahulu lalu ditelusuri subjek pajaknya baik orang pribadi maupun badan. Bahkan dikatakan jika pajak objektif hanya memperhatikan objek pajaknya saja. Contohnya PPN dan PPnBM.

### 3. Pajak Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Pusat pajak yang kewenangan pemungutnya ada pada pemerintah pusat, dalam hal ini dikelola oleh kementerian keuangan melalui Direktorat Jendral Pajak (DJP) dan Direktorat Jendral Bea dan Cukai (DJBC). Untuk pajak yang dikelola oleh DJP nantinya proses administrasinya dilaksanakan oleh kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan Kantor Pelayanan Penyuluhan Dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP).
- b. Pajak Daerah pajak yang kewenangan pemungutnya ada pada Pemerintah Daerah. Pajak ini dikelola langsung oleh pemerintah provinsi ataupun pemerintah kabupaten/kota yang akan digunakan dalam membiayai kebutuhan daerah. Pajak ini peadministrasinya melalui Badan Pendapatan Daerah setempat.

## 2.4 Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak yaitu batas kewenangan yang dapat dilakukan oleh suatu negara dalam memungut pajak terhadap warga negaranya. Dalam dunia perpajakan terdapat beberapa asas pengenaan pajak yang dilakukan oleh pemerintah. Adapun asas pemungutan pajak yaitu (Hidayatullah,S, 2016):

- a. Asas domisili yaitu pemungutan pajak berdasarkan tempat tinggal atau domisili wajib pajak, berdasarkan atas asas tempat tinggal negara dapat memungut pajak, wajib pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenakan pajak atas segala pendapatan yang diperoleh di Indonesia maupun diluar negeri.
- b. Asas sumber atau lokasi objek pajak yang memungut pajak,jika di Indonesia seseorang mempunyai suatu sumber pendapatan maka fiskus atau pegawai pajak dapat memungut pajak pendapatan tanpa meningat dimana wajib pajak bertempat tinggal.
- c. Asas kebangsaan yaitu pemungutan pajak yang didasarkan pada status kebangsaan, cara yang menggunakan dasar kebangsaan menghubungkan pemungutan pajak dengan kewarganegaraan wajib pajak. Misalnya pajak orang asing yaitu pajak yang mewajibkan setiap orang yang bukan kebangsaan Indonesia membayar pajak atau sebaliknya pajak untuk orang kebangsaan Indonesia.

## 2.5 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga yaitu (Imron:2018):

1. Official assesment system adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
2. Self assesment system adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

3. Withholding system adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

## **2.6 Pajak Daerah**

### **2.6.1 Pengertian Pajak Daerah**

Pajak daerah yang selanjutnya yang disebut pajak adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang digunakan untuk membiayai pelanggaran pemerintah Daerah dan Pemungutan Daerah.

### **2.6.2 Unsur-Unsur Pajak Daerah**

Iuran rakyat kepada daerah yang dimaksud rakyat adalah wajib pajak, wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah diwajibkan untuk melakukan membiayai pajak yang terutang. Dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak mau memiliki kewajiban untuk membayar pajak, maka kepadanya dapat dilaksanakan penagihan dengan surat paksa. Tidak dapat kontraprestasi yang langsung dapat ditunjukkan. Ini berarti bahwa daerah tidak ada jasa timbal balik secara langsung kepada para pembayar pajak secara individual. Untuk membiayai pembiayaan umum. Ini berarti bahwa pajak yang digunakan untuk membiayai tugas daerah yang dilaksanakan oleh pemerintah seperti penyelenggaraan pemerintah, pengelolaan, pembangunan, pembinaan kehidupan masyarakat.

## **2.7 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

### **2.7.1 Filosofi BPHTB**

Filosofi utama yang melandasi pajak ialah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak mengapa BPHTB dinamai Bea, bukan pajak.

Tidak banyak yang tahu mengapa BPHTB dinamai dengan bea bukan pajak, ternyata ada beberapa ciri khusus yang membuatnya dinamai bea (Bonita: 2022):

1. Ciri pertama, saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu daripada saat terutang, Contohnya, pembeli tanah bersertifikat sudah diharuskan membayar BPHTB sebelum terjadi transaksi (sebelum akta dibuat dan ditanda tangani). Hal ini terjadi juga dalam bea materai siapapun pihak yang membeli materai tempel berarti dia sudah membayar bea materai, walaupun belum terjadi saat terutang pajak.
2. Ciri kedua adalah frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental ataupun berkali-kalidan tidak terikat dengan waktu. Misalnya membeli (membayar) materai tempel dapat dilakukan kapan saja,

demikian pula memabayar BPHTB terutang. Hal ini tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

### **2.7.2 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.pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hamper mirip dengan pph bagi penjual. Dasar hukum BPHTB adalah undang-undang Nomor 21 tahun 1997. 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 (Agu:2015):

1. Peraturan pemerintah Nomor 111 s.d 114 Tahun 2000,
2. 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 Mentri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,
3. 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.

## **2.8 Obyek dan Subyek BPHTB**

### **2.8.1 Obyek BPHTB**

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan 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) (Bonita:2022):

Tabel 1 Jenis jenis transaksi yang menjadi objek pajak dalam BPHTB

NO	JENIS TRANSAKSI	NPOP(Nilai Perolehan Objek Pajak)
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 Pembelian Dalam Lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

(sumber: Bonita : 2022)

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

### **2.8.2 Tidak termasuk obyek pajak bea perolehan ha katas tanah dan bangunan**

Perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik, Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pengguna kepentingan umum, Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama, Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau perwakilan organisasi tersebut, Orang pribadi atau badan karena wakaf, Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah (Bonita:2022)

### **2.8.3 Subjek Pajak Bea Perolehan Atas Hak Tanah Dan Bangunan**

Subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh ha katas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan (Pudihang,Morasa & Gamaliel:2017)

## **2.9 Dasar pengenaan pajak dan tarif pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nilai perolehan objek pajak. Nilai perolehan objek pajak sebagaimana yang dimaksud dalam hal ini adalah (Agu:2015):

Jual beli tanah harga transaksi, tukar menukar adalah nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, hibah wasiat adalah nilai pasar. Waris adalah nilai pasar, pemasokan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasardan Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar.

Besar nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal 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 lurus kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.300.000.000- ( tiga ratus juta rupiah) Tarif Bea Perolehan ha katas tanah dan bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

## 2.10 Tata Cara Penetapan Dan Pemungutan Pajak

Besarnya pajak yang dihitung dengan cara mengalikan tarif 5% (Lima Persen) Dengan dasar pengenaan pajak (jumlah pajak yang dilakukan kepada obyek pajak) (Bonita:2022):

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

Ket : BPHTB = Bea Perolehan Hak Tanah dan Atau Bangunan  
5% = Tarif BPHTB

NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak

NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Sebelumnya ketentuan BPHTB telah diatur dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan retribusi daerah, namun BPHTB saat ini mengacu Pada Undang- Undang No 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintahan pusat dan Pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah (UU BPHTB Terbaru) Pada pasal 47 UU BPHTB terbaru menyebutkan bahwa Tarif BPHTB ditetapkan paling Tinggi sebesar 5% tarif BPHTB dimasing-masing kabupaten/kota ditetapkan berdasarkan Peraturan daerah (Perda).

### • Contoh menghitung BPHTB dalam transaksi jual beli tanah :

Pada tanggal 09 November 2023, Ibu Yanti membeli sebidang tanah yang berlokasi di Sekotong Barat, Kelurahan Sekotong, seharga Rp 50.000.000 dan NJOP atas Tanah Tersebut Sebesar 92.000 /m<sup>2</sup>

Luas Tanah 190 m<sup>2</sup>

Diketahui :

NPOP = 50.000.000

NJOP 92.000 X 190 = 17.480.000

NPOPTKP = 60.000.000

NPOPKP = NPOP – NPOPTKP

= 50.000.000 – 60.000.000

= 0

BPHTB = 5% X NPOPTKP

= 0

= **NIHIL**

Tabel 2 Jenis Transaksi Dan Saat Terutang 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	
13	Hibah Wasiat	Sejak tanggal pendaftaran hak
14	Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dan diluar Pelepasan hak	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

(sumber : Waluyo & Wirawan B Ilyas.2002)

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 Provinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

### 2.11 Tempat Terutangnya BPHTB

Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan (Bonita:2022)

### 2.12 Pembayaran BPHTB

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui 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) (suantika:2021)

### 2.13 Ketetapan BPHTB

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) (Bonita:2022):

1. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,
2. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,

3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. 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. (Bonita:2022)

#### **2.14 Surat Tagihan BPHTB (STB)**

Menurut UU No. 20 Tahun 2000 Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila (Waluyo & Wirawan B. Ilyas. 1999):

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

#### **2.15 Hak WP untuk Keberatan BPHTB**

Dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SKP yang dapat dibuktikan dengan cap pos, Wajib pajak dapat mengajukan keberatan terhadap (Suastika:2021):

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar (SKBKB),
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT),
3. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Lebih Bayar (SKBLB),
4. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Nihil (SKBN).

Syarat pengajuan keberatan;

1. Diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia,
2. Mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan yang jelas dengan mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar.

Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan. DJP harus memberi keputusan atas keberatan apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat ketetapan diterima (Suastika:2021)

#### **2.16 Hak WP untuk Banding BPHTB**

Apabila permohonan keberatan ditolak. WP masih dapat mengajukan upaya Banding Pengadilan Pajak dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SK Keberatan yang dapat dibuktikan dengan cap Pos. Pengadilan Pajak harus memberi keputusan atas banding apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam

jangka waktu paling lama 12 bulan. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak akan dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding tersebut. (Nofika:2022)

### **2.17 Hak WP untuk Pengurangan**

Selain hak WP untuk mengajukan keberatan terhadap SKP, WP juga dapat mengajukan pengurangan dalam hal. (Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 20/PJ/2013):

Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan wajib pajak, wajib pajak orang pribadi yang mempunyai hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan pernyataan wajib pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat, wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan RS dan RSS yang diperoleh langsung dari pengembang. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak, wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, 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 dengan kebijaksanaan pemerintah, wajib pajak bank mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari bank bumi daya, bank dagang negara, bank pembangunan Indonesia, bank ekspor impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha, wajib pajak penggabungan usaha atau peleburan usaha dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh persetujuan nilai buku dalam rangka penggabungan usaha dari DJP,

Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran banjir dan tanah longsor paling lama 3 bulan setelah penandatanganan akta, wajib pajak orang pribadi veteran, TNI dan pensiunan , janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah, tanah atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan mislanya tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain untuk panti asuhan.

Pengurangan akan diproses dalam waktu paling lama 3 bulan (apabila proses dilakukan di KPP Pratama) dan 6 bulan (apabila proses dilakukan di Kantor Pusat Dirjen Pajak) sejak tanggal diterima permohonan pengurangan BPHTB. Bagi WP yang memenuhi syarat

dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan sebelum melakukan pembayaran BPHTB. Contohnya untuk kasus waris dan hibah wasiat, dimana pembayaran menggunakan SSB setelah dikurangi dengan pengurangan dilakukan terlebih dahulu baru pengajuan permohonan pengurangan ke KPP Pratama.

Dalam Surat Setoran Bea diberi tanda "pengurangan dihitung sendiri" dan jumlah setoran BPHTB setelah pengurangan. Dalam hal ini WP tetap mengajukan permohonan pengurangan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Bila permohonan pengurangannya ditolak/dikabulkan namun dalam pembayaran BPHTB-nya masih kurang bayar maka terhadap WP tersebut akan dikenakan sanksi bunga sebesar 2% per bulan dari kekurangan bayar tersebut, maksimum 24 bulan. Terhadap BPHTB kurang bayar (SKBKB) tidak dapat diajukan pengurangan kembali (Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 20/PJ/2013)

### **2.18 Pengembalian Kelebihan Pembayaran**

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada DJP, antara lain berupa (Nofika:2022):

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

### **2.19 Kewajiban Ber NPWP dalam proses BPHTB**

Sebagai upaya untuk meningkatkan peran serta masyarakat dalam kewajiban perpajakan maka salah satu upaya yang dilakukan oleh DJP adalah melalui transaksi jual beli properti. Untuk itu DJP perlu memonitor setiap pemenuhan kewajiban perpajakan WP yang akan dipantau melalui mekanisme pencantuman NPWP. Dasar hukum proses ini adalah Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan (Nofika:2022):

Dalam hal ini berarti bahwa baik penjual maupun pembeli wajib memiliki NPWP kecuali:

- Bagi pembeli, tidak wajib mencantumkan NPWP jika NJOP atau NPOP di bawah Rp60.000.000,-
- Bagi penjual, tidak wajib mencantumkan NPWP jika PPh Final terutangnya di bawah Rp3.000.000,-.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Prinsip dasar BPHTB adalah Self assessment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan menyetorkan pajak terutang dan melaporkannya ke KPP Pratama, Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, Objek 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, Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Batas nilai perolehan tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Nofika:2022)

### **2.20 Ketentuan Pidana**

Wajib pajak yang terdapat tangan tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau tidak melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama satu tahun atau denda paling banyak dua kali lipat jumlah terutang, wajib pajak yang sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dipidana dengan penjara paling lama 2 tahun atau denda paling banyak 4 kali jumlah pajak yang terhutang (suastika:2021)

## **PEMBAHASAN**

### **3.1 Tempat dan Waktu MBKM**

Pelaksanaan Magang Belajar Kampus Merdeka dilaksanakan di Kantor Bapenda Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat selaku kantor pusat untuk melakukan Magang Belajar Kampus Merdeka. Penulis melakukan Magang belajar kampus merdeka selama 3 bulan dan terhitung semenjak tanggal 05 September sampai dengan 5 Desember 2023. Hari kerja di BAPENDA Lombok barat dimulai dengan hari senin sampai dengan hari jum`at dengan jam kerja dimulai dengan pukul 07.30 WITA Sampai dengan 15.30 Wita

### **3.2 Kegiatan Selama Magang Belajar Kampus Merdeka**

Sebelum melaksanakan Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM), penulis melakukan beberapa persiapan, antara lain melakukan survey data yang akan diminta di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) tempat penulis melakukan Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM) untuk menyusun laporan Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM) dan mengkonsultasikan beberapa judul kepada sub bidang yang ada di Badan Pendapatan

Daerah (Bapenda) dengan tujuan mendapatkan informasi tentang judul mana yang sesuai dengan data yang ada, kemudian dari pihak kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Daerah Kabupaten Lombok Barat melalui kasubag kepegawaian Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Lombok Barat menempatkan penulis untuk melaksanakan Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM) Di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Lombok Barat Kec Gerung.

Adapun kegiatan yang dilakukan penulis selama melaksanakan Magang Belajar Kampus Merdeka (MBKM) seperti terlihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.1 Jadwal Kegiatan MBKM**

No	Tanggal	Tempat MBKM	Kegiatan MBKM
1	September Minggu Ke II	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menyerahkan Surat Tugas Magang</li> <li>Mengurus administrasi surat pengantar dan surat tugas</li> <li>Perkenalan diri pada kepala kantor dan staf-staf Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat</li> </ul>
2	September Minggu Ke III	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> </ul>
3	September Minggu Ke IV	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>Membantu memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2</li> </ul>
4	Oktober Minggu Ke I	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Membantu Validasi BPHTB</li> </ul>
5	Oktober Minggu Ke-II	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Membantu Validasi BPHTB</li> </ul>
6	Oktober Minggu Ke-III	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> </ul>

Dampak Dan Konsekuensi Perusahaan Atau Unit Mikro Kecil Menengah (UMKM) Setelah Dikukuhkan Sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) Melalui Infinity General Consulting

		(BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2</li> </ul>
7	Oktober Minggu Ke- IV	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2</li> <li>• Melayani pembayaran &amp; Menghitung pbb yang terblokir</li> </ul>
8	November Minggu Ke-I	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2</li> <li>• Melayani pembayaran &amp; Menghitung pbb yang terblokir</li> </ul>
9	November Minggu Ke-II	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2</li> <li>• Membantu meng upload SK u/Penerbitan BPHTB</li> </ul>
10	Novmeber Minggu K-III	Kantor Pelayanan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stempel dan merapikan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Membantu Memilah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)</li> <li>• Melayani wp untuk membuka blokir pbb yang terblokir</li> <li>• Melayani wp untuk meminta data Salinan pbb</li> <li>• Registrasi Percetakan Penerbitan Kembali SPPT-P2 &amp; PK PBB</li> <li>• Membantu meng upload SK u/Penerbitan BPHTB</li> </ul>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Hasil**

#### **4.1.1 Sejarah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat**

Badan pendapatan Kabupaten Lombok Barat berdiri sejak tahun 1972. Dari tahun 1972 sampai dengan 2008 Badan Pendapatan Daerah ini dulu bernama Dinas Pendapatan Daerah atau disingkat dengan DISPENDA dimana dipimpin oleh seorang Kepala Dinas. Pada tahun 2008 Dinas Pendapatan Daerah dimerger dengan Bagian Keuangan dan Aset daerah dengan nama Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset atau disingkat dengan Dinas PPKA yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas.

Kabupaten Lombok Barat merupakan salah satu Kabupaten di Nusa Tenggara Barat yang dalam melakukan pembiayaan pemerintah dan pemerataan pembangunan daerah dituntut untuk mampu merealisasikan dan pengembangan sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui peraturan pemerintah (PERDA), sebagai penentu kebijakan dalam melakukan pengelolaan PAD membiayai Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD).

Struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat sesuai peraturan Bupati Kabupaten Lombok Barat Nomor 52 Tahun 2010 tentang kedudukan dan susunan Organisasi perangkat Daerah Kabupaten Lombok Barat, merupakan unsur penunjang urusan pemerintah Bidang Keuangan dipimpin oleh Kepala Badan yang bertanggung jawab kepada Bupati melalui sekretaris Daerah.

#### **4.1.2 Uraian Jabatan**

Untuk melaksanakan fungsi Badan Pendapatan Daerah, maka masing-masing unsur organisasi mempunyai uraian tugas pokok sebagai berikut:

##### **1. Kepala Badan**

Tugas pokok:

Mremimpin merencanakan, mengawasi, mengendlikan dan mengkoordinasikan kegiatan Badan dalam Menyelenggarakan urusan pemerintah daerah yang menjadi kewenangan daerah dibidang pendapatan

##### **2. Sekretaris Badan**

Tugas Pokok:

Memimpin, merencanakan, mengatur, mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam pelaksanaan kegiatan ketatausahaan Badan yang meliputi Urusan Program dan Keuangan serta Urusan Umum dan Kepegawaian .

Sekretaris Badan membawahi 2 (dua) Sub Bagian Yaitu:

##### **3. Kasubbag Program dan Keuangan**

Tugas pokok:

Melaksanakan dan mempersiapkan penyusunan perencanaan dan program kerja tahunan Badan, melaksanakan, merencanakan, mengatur, mengawasi, kegiatan bawahan dalam pengelolaan dan pelayanan administrasi keuangan lingkup Badan.

##### **4. Kasubbag Umum dan Kepegawaian**

Tugas pokok:

Melaksanakan, merencanakan, mengatur dan mengawasi kegiatan bawahan dalam pelaksanaan pengelolaan dan pelayanan administrasi kepegawaian, rumah tangga, protokol, perlengkapan dan perjalanan dinas.

5. Kepala Bidang Pendapatan dan Penetapan

Tugas pokok:

Memimpin, merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam menyusun kebijakan, pelaksanaan dan pembinaan teknis penyelenggaraan pendataan, perhitungan, pemeriksaan dan penerbitan Surat Ketetapan yang terdiri dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Kepala Bidang Pendataan dan penetapan membawahi 3 (tiga) Kepala Seksi yaitu

a. Kepala Seksi Pendataan dan Perhitungan

Tugas Pokok:

Merencanakan, mengatur, mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan penyusunan kebijakan dan pembinaan teknis terhadap pelaksanaan pendataan dan perhitungan potensi pendapatan asli daerah dari pajak daerah, retribusi daerah dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

b. Kepala Seksi Pemeriksaan dan Penerbitan Surat Ketetapan.

Tugas pokok:

Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan bahan penyusunan kebijakan dan pelaksanaan pemeriksaan pajak daerah dan retribusi daerah.

c. Kepala Seksi Dokumentasi dan Pengelolaan Data

Tugas Pokok:

Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan bahan penyusunan kebijakan dan pembinaan teknis terhadap pelaksanaan, penghimpunan, pengolahan data dan dokumentasi penerimaan PAD dan pendapatan daerah lainnya.

6. Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ( PBB-P2 dan BPHTB ).

Tugas Pokok:

Memimpin, merencanakan mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam penyusunan kebijakan pelaksanaan dan pembinaan teknis penyelenggaraan pendataan, perhitungan, pemeriksaan dan penerbitan Surat Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (PBB-P2 dan BPHTB). Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB membawahi 3 (tiga) kepala seksi yaitu:

a. Kepala Seksi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Tugas Pokok:

Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan bahan penyusunan kebijakan dan pembinaan teknis terhadap pelaksanaan, penghimpunan pengelolaan data dan informasi pajak PBB-P2.

b. Kepala Seksi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tugas Pokok:

Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam pelaksanaan penyiapan bahan penyusun kebijakan dan pembinaan teknis dalam pelaksanaan, penghimpunan pengolahan data dan informasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

c. Kepala Seksi Verifikasi dan Klarifikasi

Tugas Pokok:

Melaksanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam pelaksanaan penyiapan bahan verifikasi dan klarifikasi Teknik pelaksanaan administrasi pajak PBB-P2 dan BPHTB.

d. Kepala Bidang Pendapatan Daerah

Tugas Pokok:

Memimpin, merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam penyusunan kebijakan, pelaksanaan dan pembinaan Teknik penyelenggaraan pendapatan daerah yang terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Kepala Bidang Pendapatan Daerah membawahi 3 (Tiga) kepala seksi yaitu:

e. Kepala Seksi Pendapatan Asli Daerah

Tugas Pokok:

Melaksanakan mengatur dan mengawasi pelaksanaan pengelolaan dan pelayanan pendapatan asli daerah.

f. Kepala Seksi Pembukaan dan Pelaporan Pendapatan Daerah

Tugas Pokok:

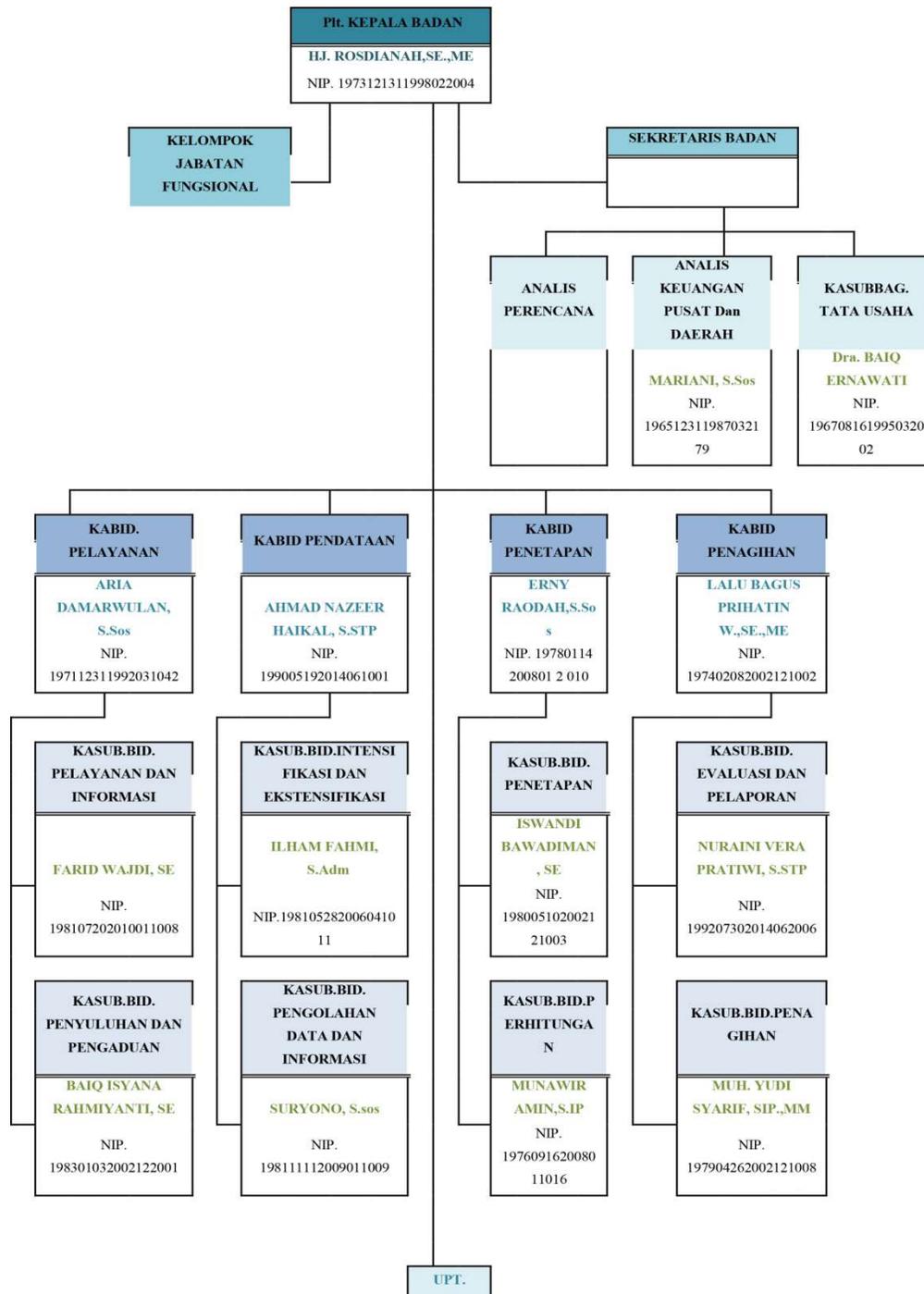
Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan bahan penyusun kebijakan, pelaksanaan dan pembinaan Teknik penyelenggaraan pembukuan dan pelaporan pendapatan daerah.

g. Kepala Seksi Keberatan dan Verifikasi

Tugas Pokok:

Merencanakan, mengatur mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan bawahan dalam melaksanakan penyiapan bahan penyusun kebijakan, pelaksanaan dan pembinaan teknis terhadap keberatan dan verifikasi.

### 4.1.3 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat



Sumber: BAPENDA Lombok Barat

## 4.2 Pembahasan

### 4.2.1 Implementasi UU HKPD Tentang BPHTB

Adapun perbedaan sebelum dan sesudah berlakunya UU HKPD tentang BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat Yaitu:

Sebelum	Sesudah
Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak.	Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 80.000.000 untuk perolehan hak pertama wajib pajak diwilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
Bea perolehan hak belum termasuk objek pajak kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	Bea perolehan hak sudah termasuk objek pajak kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
Saat terutangnya BPHTB dalam jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta jual beli.	Saat terutangnya BPHTB dalam jual beli adalah pada tanggal dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli.
Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000 untuk setiap laporan.	Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 1.000.000 untuk setiap laporan.
Sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp 7.500.000 untuk setiap pelanggaran (meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan).	Sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp 10.000.000 untuk setiap pelanggaran (meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan).

Penjelasan tentang masyarakat berpenghasilan rendah yaitu diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR).

UU No 28 Tahun 2009 terakhir berlaku pada tanggal 4 januari 2024 sedangkan UU No 1 Tahun 2022 mulai berlakunya pada tanggal 5 januari 2024.

#### 4.2.2 Tata Cara Perhitungan BPHTB Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat

Untuk membahas tentang tata cara perhitungan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Gerung Kabupaten Lombok Barat, terlebih dahulu dijelaskan mengenai dasar pengenaan pajak dan Formulasi/Rumus perhitungan sebagai berikut:

NJOP	= Luas X NJOP/m <sup>2</sup>
NPOP	= Harga Transaksi / Harga Pasar
NPOPTKP	= Sesuai Jenis Perolehan
NPOPKP	= NPOP - NPOPTKP
BPHTB	= NPOPKP X Tarif Pajak

Keterangan :

NJOP	= Nilai Jual Objek Pajak
NPOP	= Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPTKP	= Nilai Perolehan Objk Pajak Tdak Kena Pjk
NPOPKP	= Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
TARIF BPHTB	= 5%
BPHTB	= Bea Perolehan Hak Tanah Dan /Bangunan
NPOPTKP BPHTB	= 60.000.000

Selanjutnya Penulis mengambil contoh kasus perolehan hak atas tanah dengan jenis perolehan jual beli, waris dan hibah, dengan Perhitungan BPHTB sebagai berikut :

##### **Kasus 1 (Jual Beli) :**

Pada tanggal 09 November 2023, Bapak M Zaitun Ridwan membeli sebidang tanah yang berlokasi di Subak Pohdan, Kelurahan Gerung Utara Kecamatan Gerung, seharga Rp 55.000.000 dan NJOP atas Tanah Tersebut Sebesar 82.000 /m<sup>2</sup>

Luas Tanah 196 m<sup>2</sup>

Diketahui :

NPOP	= 55.000.000
NJOP 82.000 X 196	= 16.072.000
NPOPTKP	= 60.000.000
NPOPKP	= NPOP – NPOPTKP
	= 55.000.000 – 60.000.000
= 0	
BPHTB	= 5% X NPOPTKP
	= 0
	= <b>NIHIL</b>

##### **(Perhitungan BPHTB UU No 28 Tahun 2009 Terakhir Berlakunya Pada Tanggal 4 Januari 2024)**

Diketahui:

NPOP	= 55.000.000
NJOP 82.000 X 196	= 16.072.000
NPOPTKP	= 60.000.000
NPOPKP	= NPOP – NPOPTKP

$$\begin{aligned} &= 55.000.000 - 80.000.000 \\ &= 0 \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times \text{NPOPTKP} \\ &= 0 \\ &= \text{NIHIL} \end{aligned}$$

**(Perhitungan BPHTB UU No 1 Tahun 2022 mulai Berlakunya Pada Tanggal 5 Januari 2024)**

**Kasus 2 (Ahli Waris )**

Masnah CS mempunyai tanah waris seluas 1885 m<sup>2</sup> didesa Pelowok Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat dan harga permeter tanah diperkirakan Rp 82.000 sesuai dengan harga pasaran, tanah tersebut yang akan diwariskan ke anak-anaknya.

Diketahui:

$$\begin{aligned} \text{NJOP} &= 1885 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 82.000 \\ \text{NPOP} &= \text{Rp } 154.570.000 \\ \text{NPOPTKP} &= \text{Rp } 300.000.000 \\ \text{NPOPKP} &= \text{Rp } 154.570.000 - \text{Rp } 300.000.000 \\ &= 0 \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times \text{NPOPKP} \\ &= 0 \text{ (NIHIL)} \\ \text{Ket Untuk Waris NJOPTKP} &= \text{Rp } 300.000.000 \end{aligned}$$

**Kasus 3 ( Hibah )**

Tanggal 22 Februari 2021, Lalu Indrajaya Sakti Menghibahkan tanahnya kepada Lalu Usamah Wahidil Qohar Seluas 600 m<sup>2</sup> berlokasi di jembatan gantung Kecamatan Lembar Kabupaten Lombok Barat dan NJOP atas tanah tersebut sebesar Rp 160.000/m<sup>2</sup> yang disamakan dengan harga pasar rata-rata tanah dilokasi tersebut

Diketahui

$$\begin{aligned} \text{NJOP/m}^2 &= 160.000 \\ \text{Luas Tanah} &= 600 \text{ m}^2 \\ \text{NJOP} &= \text{Rp } 160.000 \times 600 = \text{Rp } 96.000.000 \\ \text{NPOP} &= 96.000.000 \\ \text{NPOPTKP} &= \text{Rp } 60.000.000 \\ \text{NPOPKP} &= \text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \\ &= \text{Rp } 96.000.000 - \text{Rp } 60.000.000 \\ &= \text{Rp } 36.000.000 \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times \text{NPOPKP} \\ &= 5\% \times \text{Rp } 36.000.000 \\ &= \text{Rp } 1.800.000 \end{aligned}$$

Maka WP dikenakan pajak BPHTB sebesar Rp 1.800.000

**(Perhitungan BPHTB UU No 28 Tahun 2009 Terakhir Berlakunya Pada Tanggal 4 Januari 2024)**

Diketahui

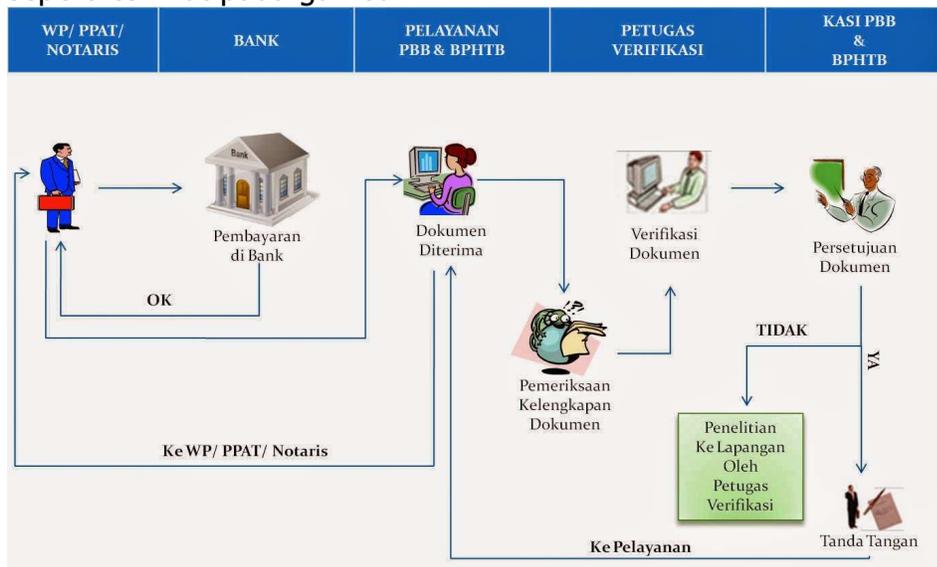
$$\text{NJOP/m}^2 = 160.000$$

Luas Tanah = 600 m<sup>2</sup>  
NJOP = Rp 160.000 X 600 = Rp 96.000.000  
NPOP = 96.000.000  
NPOPTKP = Rp 80.000.000  
NPOPKP = NPOP – NPOPTKP  
= Rp 96.000.000 – Rp 80.000.000  
= Rp 16.000.000  
BPHTB = 5% X NPOPKP  
= 5% X Rp 16.000.000  
= Rp 800.000

Maka WP dikenakan pajak BPHTB sebesar Rp 800.000  
**(Perhitungan BPHTB UU No 1 Tahun 2022 Mulai Berlakunya Pada Tanggal 5 Januari 2024)**

### 4.2.3 Cara Pemungutan BPHTB

Alur tata cara pemungutan BPHTB menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat seperti terlihat pada gambar



Berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan bahwa, penjual dan pembeli yang sudah menyepakati harga jual beli rumah, mendatangi Notaris/PPAT untuk dibuatkan akta jual beli pada umumnya, penjual dan pembeli kurang memahami aturan BPHTB, sehingga mereka datang ke Notaris/PPAT tanpa membawa SSB akibatnya, Notaris/PPAT tidak bersedia menandatangani akta jual beli. tindakan Notaris /PPAT sesuai dengan pasal 24 ayat (1) UU BPHTB yang menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah/notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah wajib pajak (pembeli) mengisi SSB dengan lengkap.

Pemungutan BPHTB ini memiliki 5 tahapan proses, yakni proses penetapan, proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, proses penghitungan pajak terutang, proses penelitian (verifikasi) SSPD, proses pembayaran. Dalam proses penetapan disini penetapan objek pajak, subjek pajak dan wajib pajak, tarif pajak. Proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, dan dapat juga melalui Badan Pendapatan Daerah. Proses perhitungan pajak terutang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang nilai perolehannya di atas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Proses pembayaran dapat dilakukan melalui Bank yang ditunjuk (Bank NTB) atau Bendahara Penerimaan Kas Daerah. Proses penelitian (verifikasi) SSPD meneliti kebenaran pengisian SSPD melalui Badan Pendapatan Daerah untuk ditanda tangani oleh kepala bidang pelayanan. mengambil SSB yang sudah ditandatangani dan diverifikasi SSB lembar 1 diserahkan ke wajib pajak, lembar 2 diserahkan ke Notaris/PPAT, lembar 3 diserahkan ke BPN, lembar 4&5 diserahkan ke bidang pelayanan sebagai arsip, lembar 6 diserahkan ke bagian keuangan yang ada di bapenda sebagai arsip, dan lembar 7 diserahkan ke bidang penagihan yang ada di bapenda sebagai arsip.

Untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak dan meningkatkan pendapatan pajak daerah pada sektor BPHTB Dinas pengelola Keuangan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Lombok Barat lebih meningkatkan kegiatan sosialisasi, karena kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan BPHTB, praktek kerja nyata yang penulis lakukan di Dinas Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat ini meliputi:

1. Membantu melayani wp,
2. Mempelajari unsur-unsur materi yang terkait tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat. Dari hasil Magang Kampus Merdeka (MBKM) di Dinas Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat dapat disimpulkan, bahwa Implementasi pemungutan BPHTB yang dilaksanakan sesuai dengan undang-undang dan Peraturan Daerah maupun Peraturan Bupati yang berlaku.

Sistem pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat prinsipnya menganut sistem "Self assesment" artinya wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. pajak yang terutang dibayarkan ke kas negara melalui kantor pos dan Bank Badan Milik Usaha Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh menteri keuangan dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB) yang menjadi pemungut BPHTB pada Kabupaten Lombok Barat adalah pemerintah Daerah.

Pemerintah daerah yang dimaksud disini adalah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang didalamnya terdapat Bendahara yang fungsinya untuk memungut besarnya pajak. yang dipungut BPHTB adalah wajib pajak itu sendiri yang telah melakukan transaksi dan menghasilkan BPHTB. BPHTB yang telah dibayar akan disetor ke badan Bendahara Pendapatan Daerah (BAPENDA) dan diolah untuk biaya infrastruktur untuk pembangunan daerah.

**4.2.4 Perbandingan Antara Teori/Peraturan Perundangan Dengan Magang Di BAPENDA Lombok Barat**

**Tabel 1 Perbandingan Antara Teori/Peraturan Perundangan**

No	Secara Teori	Secara Praktik	Kesesuaian
1	Tata Cara Perhitungan		
	<p>Perhitungan BPHTB dengan menggunakan rumus :  <math>BPHTB = 5\% \times (NPOP - NJOPTKP)</math> dimana NPOP = Nilai Perolehan/Hrga Pasar dan NJOPTKP = Nilai Jual Objek yang besarnya ditentukan peraturan yaitu Rp 60.000.000 pada peraturan UU No 28 Tahun 2009 dan Rp 80.000.00 pada peraturan UU No 1 Tahun 2022</p>	<p>Pada tanggal 09 November 2023, Bapak M Zaitun Ridwan membeli sebidang tanah yang berlokasi di SB Pohdana Gerung Utara Kecamatan Gerung Seharga Rp 55.000.000 dan NJOP atas Tanah Tersebut Sebesar 82.000 Luas Tanah 196 m<sup>2</sup>  <math>NJOP \times Luas = 82.000 \times 196 = 16.072.000</math>  <math>NJOPTKP = 60.000.000 - 16.072.000 = 43.928.000</math>  <math>NPOP - NJOPTKP = 55.000.000 - 43.928.000 = 11.072.000</math>  <math>5\% \times 11.072.000 = 553.600</math>  <math>553.600 - 80.000.000 = -79.446.400 = 0</math>  <b>NIHIL</b>  <b>Maka WP Tidak Dikenakan Pajak BPHTB (Perhitungan BPHTB UU No 28 Tahun 2009 Terakhir Berlakunya Pada Tanggal 4 Januari 2024)</b>  <math>NJOP \times Luas = 82.000 \times 196 = 16.072.000</math>  <math>NJOPTKP = 60.000.000 - 16.072.000 = 43.928.000</math>  <math>NPOP - NJOPTKP = 55.000.000 - 43.928.000 = 11.072.000</math>  <math>5\% \times 11.072.000 = 553.600</math>  <math>553.600 - 80.000.000 = -79.446.400 = 0</math>  <b>NIHIL</b>  <b>Maka WP Tidak Dikenakan Pajak BPHTB (Perhitungan BPHTB UU No 1 Tahun 2022 mulai Berlakunya Pada Tanggal 5 Januari 2024)</b>  Tanggal 22 Februari 2021, Lalu Indrajaya Sakti Menghibahkan tanahnya kepada Lalu Usamah Wahidil Qohar Seluas 600 m<sup>2</sup></p>	SESUAI

		<p>berlokasi di jembatan gantung Kecamatan Lembar Kabupaten Lombok Barat dan NJOP atas tanah tersebut sebesar Rp 160.000/m<sup>2</sup> Diketahui Luas Tanah = 600 m<sup>2</sup> NJOP = Rp 160.000 X 600 =Rp 96.000.000          NJOPTKP=Rp 60.000.000          NPOPKP = NJOP – NJOPTKP=Rp 96.000.000–Rp60.000.000 = Rp 36.000.000 Tarif BPHTB = 5% X (NJOP – NJOPTKP)= 5% X Rp 96.000.000–Rp60.000.000 =5% X Rp 36.000.000 BPHTB= Rp 1.800.000 Maka WP dikenakan pajak BPHTB sebesar Rp 1.800.000(<b>Perhitungan BPHTB UU No 28 Tahun 2009 Terakhir Berlakunya Pada Tanggal 4 Januari 2024</b>)          Diketahui Luas Tanah = 600 m<sup>2</sup> NJOP =Rp 160.000 X 600 = Rp 96.000.000 NJOPTKP= Rp 80.000.000 NPOPKP = NJOP – NJOPTKP= Rp 96.000.000–Rp80.000.000 = Rp 16.000.000 Tarif BPHTB = 5% X (NJOP – NJOPTKP)= 5% X Rp 96.000.000–Rp80.000.000 =5% X Rp 16.000.000 BPHTB= Rp 800.000 Maka WP dikenakan pajak BPHTB sebesar Rp 800.000(<b>Perhitungan BPHTB UU No 1 Tahun 2022 Mulai Berlakunya Pada Tanggal 5 Januari 2024</b>)</p>	<p>SESUAI</p>
<p>2</p>	<p>Tata Cara Pemungutan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BPHTB dipungut oleh pemerintah daerah dengan menggunakan self assesment</li> </ul>	<p>Pemda memungut kepada wajib BPHTB dan menyetorkan dengan SSB disetor ke bank persepsi pada tanggal tersebut</p>	<p>SESUAI</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BPHTB dipungut pada saat terjadinya transaksi</li> <li>• Penyetoran melalui Bank milik daerah</li> </ul>		
--	---	--	--

## KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

1. Tata cara perhitungan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat dilakukan dengan cara mengalikan tarif 5% dengan dasar pengenaan pajak (5% X NPOP-NJOPTKP)
2. Setelah dilakukan perbandingan antara peraturan perundangan tentang BPHTB dengan pelaksanaannya di kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Lombok Barat, maka tidak di jumpai perbedaan atau dengan kata lain antara peraturan perundangan dengan pelaksanaannya sudah sesuai
3. Setelah dilakukan perbandingan ada beberapa terdapat perbedaan sebelum dan sesudah berlakunya UU HKPD mulai metode perhitungan, pembayaran, sanksi pelanggaran kepada PPAT, dan terutangnya BPHTB.

### 5.2 Saran

Berdasarkan simpulan dari pembahasan maka disarankan Badan Pendapatan Daerah Lombok Barat Sebagai berikut :

1. Bapenda mempertahankan sistem dan tata cara pemungutan perhitungan dan pembayaran BPHTB yang sudah ditetapkan dan menyesuaikan dengan peraturan-peraturan terbaru.
2. Bapenda untuk terus meningkatkan pengawasan pada masyarakat atas transaksi jual beli dan meningkatkan sosialisasi tentang pentingnya pembayaran BPHTB sebagai penerimaan daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agu, M. (2015). Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 15(5).  
*Bappenda Lobar Target Dan realisasi penerimaan BPHTB dan PAD*

- Bonita, S. (2022). BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB). Indonesia Journal of Business Law, 1(1), 1-6.*
- Hidayatullah,S.(2016). Kewenangan Negara Dan Kwajiban Subjek Hukum Perdata Dalam Hubungannya Dengan Hukum Pajak.Pranata Hukum. 11(1).
- Imron Rizki,A. (2018). Self Assesment System sebagai dasar pungutan pajak di Indonesia. Jurnal Al-Adl Vol, 11(2).
- Kusuma,A.I.(2016).Pengampunan pajak(tax amnesty) sebagai upaya optimalisasi fungsi pajak.inovasi, 12(2),270-280.
- Mardiasmo.2016.Perpajakan.Yogyakarta:Edisi Revisi.Penerbit Cv Andi Offser*
- NOFIKA, L. F. (2022). Analisis Dampak Diterapkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK. 03/2021 Terhadap Penerimaan Pajak di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Mojokerto (Doctoral dissertation, Politeknik Keuangan Negara STAN).*
- Pudihang, S., Morasa, J., & Gamaliel, H. (2017). Mekanisme pemungutan pajak atas pemindahan hak pada jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro). *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi, 12(01).*
- Resmi,Siti.2014. perpajakan Teori dan kasus.EdisiDelapan.Salemba Empat.Jakarta Selatan <https://www.bppkpd.com/penjelasan-uu-no-1-tahun-2022/HKPD>*
- Suastika, I. N. (2021). Tata Cara Pemungutan Pajak dalam Perpektif Hukum Pajak. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 7(1), 326-335..*
- Wahyuni, A. (2011). Tax Evasion: Dampak dari Self Assessment System. Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Humanika, 1(1).*
- Waluyo,W.B.I.,&Ilyas, W (2002) Perpajakan indonesia.jakarta :salemba Empat,5.
- Republik Indonesia (2011) Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Perpajakan*
- Republik Indonesia (2013). Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor 20/PJ/2013 Tentang Tata Cara Pendaftaran Dan Pemberian Nomor Pokok Wajib Pajak,
- Pajak daerah "Peraturan Daerah (PERDA) No 1 Tahun 2021 tentang pajak daerah Bapenda Lombok Barat "sistem dan prosedur pemungutan Pajak Daerah Kabupaten Lombok Barat