

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil

4.1.1 Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 Pasal 46 ayat (3) tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan jika nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam transaksi jual beli maka dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NJOP pada tahun terjadinya perolehan. Adapun rumus menghitung BPHTB adalah:

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

Keterangan :

- NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak
- NPOPKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
- NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Contoh 1 kasus perhitungan BPHTB :

Ibu Y membeli sebidang tanah yang terletak di Desa X dengan data-data sebagai berikut:

Uraian	Luas	NJOP PBB	Luas x NJOP PBB /m ²
Tanah (Bumi)	3.300 m ²	Rp. 64.000,-	Rp. 211.200.000,-
Bangunan	0	0	0
NJOP PBB			Rp. 211.200.000,-
Nilai Transaksi			Rp. 300.000.000,-

Tabel 4.1.1 Contoh 1 data BPHTB

BPHTB yang harus dibayar adalah :

NPOP	= Rp. 300.000.000,-
NPOPTKP	= (Rp. 80.000.000,-)
NPOPKP	= Rp. 220.000.000,-
BPHTB Terhutang	= Rp. 220.000.000,- x 5%
	= Rp. 11.000.000,-

Contoh 2 kasus perhitungan BPHTB :

Bapak A membeli 2 (dua) bidang tanah. Tanah pertama terletak di Desa X dengan data-data sebagai berikut:

Uraian	Luas	NJOP PBB	Luas x NJOP PBB /m ²
Tanah (Bumi)	1.500 m ²	Rp. 64.000,-	Rp. 96.000.000,-
Bangunan	0	0	0
NJOP PBB			Rp. 96.000.000,-
Nilai Transaksi			Rp. 90.000.000,-

Tabel 4.1.1 Contoh 2a data BPHTB

Diketahui bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak, maka perhitungan BPHTB untuk transaksi tersebut adalah :

BPHTB yang harus dibayar adalah :

NPOP / NJOP	= Rp. 96.000.000,-
NPOPTKP	= (Rp. 80.000.000,-)
NPOPKP	= Rp. 16.000.000,-
BPHTB Terhutang	= Rp. 16.000.000,- x 5%
	= Rp. 800.000,-

Kemudian, tanah yang kedua berada di Desa G dengan data-data sebagai berikut :

Uraian	Luas	NJOP PBB	Luas x NJOP PBB /m ²
Tanah (Bumi)	2.000 m ²	Rp. 64.000,-	Rp. 128.000.000,-
Bangunan	0	0	0
NJOP PBB			Rp. 128.000.000,-
Nilai Transaksi			Rp. 150.000.000,-

Tabel 4.1.1 Contoh 2b data BPHTB

BPHTB yang harus dibayar adalah :

NPOP / NJOP	= Rp. 150.000.000,-
NPOPTKP	= -
NPOPKP	= Rp. 150.000.000,-
BPHTB Terhutang	= Rp. 150.000.000,- x 5%
	= Rp. 7.500.000,-

Pada contoh soal di atas tidak terdapat pengurangan, karena merupakan transaksi kedua dari wajib pajak yang sama

Contoh 3 kasus perhitungan BPHTB :

Bapak G membeli sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Desa P dengan data-data sebagai berikut:

Uraian	Luas	NJOP PBB	Luas x NJOP PBB /m ²
Tanah (Bumi)	3.000 m ²	Rp. 36.000,-	Rp. 108.000.000,-
Bangunan	72 m ²	Rp. 429.000,-	Rp. 30.888.000,-
		NJOP PBB	Rp. 138.888.000,-
		Nilai Transaksi	Rp. 250.000.000,-

Tabel 4.1.1 Contoh 3 data BPHTB

BPHTB yang harus dibayar adalah :

NPOP	= Rp. 250.000.000,-
NPOPTKP	= (Rp. 80.000.000,-)
NPOPKP	= Rp. 170.000.000,-
BPHTB Terhutang	= Rp. 170.000.000,- x 5%
	= Rp. 8.500.000,-

4.1.2 Cara Pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pada tahun 2020, Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) yang kini berubah menjadi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) membuat program BPHTB secara *online* atau yang biasa disebut E-BPHTB. Adapun Prosedur dalam pendaftaran BPHTB *online* adalah sebagai berikut :

1. Buka aplikasi browser, contoh : Google Chrome, Mozilla Firefox, lalu masukan Alamat BPHTB *Online*;
2. Masuk dengan menggunakan *username* dan *password* PPAT yang sudah diberikan oleh BPPRD;
3. Untuk menginput data, klik menu SSPD-BPHTB Baru;
4. Kemudian isi semua data yang diminta, seperti KTP, NPWP, PBB dan harga transaksi;
5. Jika sudah terisi semua, klik simpan dan finalkan;
6. Selanjutnya *upload* semua dokumen-dokumen yang sudah disiapkan terlebih dahulu;
7. Lalu selanjutnya tunggu sampai disetujui oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

4.1.3 Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Jika BPHTB yang didaftarkan sudah diverifikasi dan validasi, maka Langkah selanjutnya yaitu melakukan pembayaran di bank daerah setempat atau bank yang ditunjuk untuk menjadi penerima kas. Adapun cara pembayaran yaitu:

1. Membawa lembar BPHTB yang terdiri dari 6 (enam) lembar, yang sudah ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT serta sudah di cap oleh PPAT.
2. Kemudian, datang ke bank daerah setempat;
3. Lalu tunjukan lembar BPHTB yang berisi kode bayar kepada *Teller* bank;
4. Selanjutnya terbit bukti bayar yang berarti bahwa BPHTB telah dibayarkan dan pihak penjual serta pihak pembeli bisa melakukan penandatanganan Akta Jual Beli.

4.2 Pembahasan

Dalam penginputan data objek BPHTB *online*, data atau dokumen yang diunggah tidak dapat dimanipulasi. Manipulasi yang sering terjadi yaitu dokumen yang tidak sesuai misalnya foto Lokasi tanah tidak sesuai dengan aslinya dan yang lebih sering terjadi yaitu mengenai nilai NPOP, harga transaksi, atau nilai pasar yang dimasukkan ke dalam SSPD-BPHTB tidak sesuai dengan acuan di lembar SPPT PBB atau hasil verifikasi lapangan. Akibatnya, jumlah pajak yang harus dibayar tidak sesuai dengan perhitungan yang benar berdasarkan data SPPT PBB atau hasil verifikasi lapangan. Dalam hal ini, daerah akan mengalami kesulitan melaksanakan tugasnya karena pemasukan atau pendapatan asli daerah dari sektor pajak akan digunakan untuk proses pembangunan daerah. Jika pendapatan asli daerah menurun atau sedikit, proses pembangunan akan terhambat.