

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN AKIBAT PERALIHAN HAK MELALUI AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

Anastasya Rosinita Sihombing
Kantor Notaris dan PPAT Fransiska Natania Uli

E-mail: rosinitaanastasya@gmail.com

Abstrak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak daerah timbul akibat adanya penerimaan peralihan hak yang menjadi penyumbang terbesar untuk negara. Dalam pemungutannya telah dilakukan secara *Self Assesment* dengan pantauan dan verifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah setempat termasuk Kota Tangerang Selatan. Namun masih ditemukan adanya ketidakpastian perhitungan dalam pengenaan pajak daerah tersebut khususnya akibat adanya peralihan hak melalui Akta Pembagian Hak Bersama. Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan unsur-unsur pemerintahan yang baik dalam pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan dan bagaimana pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan akibat peralihan hak melalui akta pembagian hak bersama. Ketidakpastian hukum dan sisitem hukum akan dijadikan sebagai pisau analisis dalam penelitian tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Yuridis Normatif dengan mengkaji bahan-bahan penelitian melalui Kepustakaan ataupun bahan Sekunder. Analisis Data dilakukan secara Kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan belum terlaksananya unsur-unsur pemerintahan yang baik oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan serta tidak adanya kepastian hukum dan keadilan dalam pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat peralihan hak dengan Akta Pembagian Hak bersama dengan jenis perolehan hak Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan Hak.

Kata kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); Akta Pembagian Hak Bersama; Peralihan Hak

Abstract

Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is a regional tax that arises as a result of receipt of transfer of rights which is the largest contributor to the state. The collection has been carried out through a Self Assessment with monitoring and verification by the Regional Revenue Agency including the City of South Tangerang. However, it is still found that there are calculations in the imposition of regional taxes, especially due to the preservation of rights through the Deed of Sharing Shared Rights. The problem in this research is how to apply the elements of good governance in the imposition of fees for the acquisition of rights to land and buildings at the South Tangerang City Regional Revenue Agency Office and how the fees for the acquisition of rights to land and buildings are imposed by the Agency. South Tangerang City Regional Income as a result of the transfer of rights through a deed of sharing of joint rights.

Legal uncertainty and the legal system will be used as a tool for analysis in this research. The research method used is Normative Juridical research by examining research materials through literature or secondary materials. Data analysis was carried out qualitatively. The results of the research show that the elements of good governance have not been implemented by the Regional Revenue Agency of South Tangerang City as well as the absence of legal certainty and justice in the imposition of fees for the acquisition of rights to land and buildings due to the acquisition of rights with the Deed of Division of Rights together with the type of acquisition of rights. Separation of Rights resulted in Rights Contest.

Keywords: *Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB); Deed of Sharing of Joint Rights; Transfer of Rights*

PENDAHULUAN

Pajak merupakan Pendapatan bagi pemerintah (penerimaan negara) tanpa menimbulkan kewajiban negara untuk memberikan kontraprestasi langsung kepada Wajib Pajak yang bersangkutan secara individual dan hasil pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan rutin demi kelangsungan negara,¹ salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan bagian dari Pajak Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang diwajibkan untuk wajib pajak sebagai akibat menerima peralihan hak. Peralihan hak atas tanah dapat timbul oleh karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum merupakan suatu tindakan yang dikehendaki oleh para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum merupakan suatu peristiwa yang terjadi karena meninggalnya seseorang sehingga harta yang ditinggalkan beralih kepada ahli waris.²

Peralihan Hak tersebut juga menjadi tanggung jawab dan tugas seroang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun³ termasuk pula membantu wajib pajak dalam memproses dan menyampaikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi tanggung jawab daripada pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah di tiap Kabupaten/Kota masing-masing yang ada di Indonesia. Salah satunya adalah Badan

¹ Neneng Hartati, *Pengantar Perpajakan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), hlm. 5.

² Beatrix Benni, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukit Tinggi," *Jurnal Cendikia Hukum* (Vol. 5, No. 1, 2019): 68.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Psl. 1 angka 1.

Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan. Seperti halnya terdapat 2 (dua) kasus yang sama akan pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan berupa Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh 3 (tiga) orang dan akan dialihkan kepada satu orang melalui Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh dua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota tangerang Selatan yang berbeda, namun dengan pengenaan perhitungan BPHTB yang berbeda.

Ketidakadaan kepastian akan perhitungan dan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melalui Akta Pembagian Hak Bersama di Kota Tangerang Selatan ini dapat menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat pada lembaga negara juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena pada dasarnya disini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki tugas untuk memberikan arahan kepada kliennya untuk membayar pajak, salah satunya BPHTB tersebut. Oleh karenanya PPAT diberi kewenangan untuk memperhitungkan jumlah pajak atas penerimaan pengalihan hak tersebut yakni BPHTB yang harus dibayar oleh Penerima Pengalihan Hak tersebut, disamping itu PPAT juga memiliki akses untuk melakukan penginputan data pada sistem Badan Pendapatan Daerah masing-masing.

Regulasi terkait perhitungan BPHTB tersebut jelas adanya, namun pada implikasinya masih menimbulkan banyak kesalahan dan *missed* daripada aturan tertulisnya, salah satunya adalah kasus ini di mana dengan jumlah penerimaan bagian yang sama dan pihak yang mengalihkan jumlahnya adalah sama, namun rumus dasar perhitungan BPHTB tersebut berbeda adanya. Padahal sudah seharusnya Badan Pendapatan Daerah selaku penyelenggara negara dan pemerintahan memenuhi unsur-unsur pemerintahan yang baik disetiap pelaksanaan tugasnya.

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti sebagaimana adanya melalui data, fakta serta sampel yang ada pada saat sekarang.⁴ Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang dalam hal ini meninjau data kepustakaan terhadap asas yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder atau disebut juga dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen.⁵

Dalam penelitian hukum ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama dan dengan data serta informasi tambahan berupa wawancara. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara

⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 28.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 42.

kualitatif. Dalam analisis data, peneliti menggunakan metode kualitatif artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual. Dari hasil analisis dan interpretasi tersebut, penulis menarik kesimpulan untuk menjawab isu hukum tersebut.

PEMBAHASAN

Temuan dalam Penelitian

No.		PPAT I	PPAT II
1.	Tahun penginputan dan permohonan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	2023	2023
2.	Nomor dan tanggal Akta Pembagian Hak Bersama	14/2023 tertanggal 28 Oktober 2023	04/2024 tertanggal 12 Januari 2024
3.	Jenis perolehan	Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan Hak	Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan Hak
4.	Harga transaksi/harga pasar (rupiah)	470.304.000	827.088.000
5.	NJOP	470.304.000	827.088.000
6.	NPOPTKP (rupiah)	60.000.000	60.000.000
7.	APHB	1 dari 3	2 dari 3
8.	Tarif BPHTB	5%	5%
9.	Sertifikat	Hak Milik Nomor: 02003/Pamulang Timur	Hak Milik Nomor: 2774/Pamulang
10.	Letak objek	Komplek Pamulang Estate I-219, RT.000, RW.00, Pamulang Timur, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten	Komplek Pamulang Permai, Jalan Delima, Pamulang, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten
11.	Pemilik asal (pemberi peralihan)	1. A 2. B 3. C	1. D 2. E 3. F
12.	Penerima peralihan	A	F
13.	Jumlah BPHTB yang harus dibayar	6.838.400	25.569.600

Berdasarkan tabel di atas, hasil penelitian menunjukkan bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dimohonkan ditahun yang sama dengan jumlah pemegang hak serta penerima hak yang sama, namun memiliki tata cara perhitungan yang berbeda. Wajib pajak dengan Akta Pembagian Hak Bersama yang dikeluarkan oleh PPAT II menggunakan APHB 2 dari 3 sedangkan wajib pajak dengan Akta Pembagian Hak Bersama yang dikeluarkan oleh PPAT I menggunakan APHB 1 dari 3.

Penerapan Unsur-Unsur Pemerintahan yang Baik dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan

Asas-asas umum Pemerintahan yang baik sebagaimana berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang telah diubah dengan Pasal 175 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah diubah kembali dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang terdiri atas Asas Kepastian Hukum, Asas Kemanfaatan, Asas Ketidakberpihakan. Asas Kecermatan atau Asas Bertindak Cermat, Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Asas Keterbukaan, Asas Kepentingan Umum, dan Asas Pelayanan yang Baik.

Dalam pelaksanaan untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah kota Tangerang Selatan berdasarkan hasil penelitian tidak memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana masih terdapatnya ketidakpastian hukum, dan kurangnya kecermatan. Akibat daripada hal-hal seperti ini mampu menimbulkan kurangnya kepercayaan warga negara selaku wajib ataupun subjek pajak terhadap pemerintah selaku pemungut pajak.

Dapat dilihat pula Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dapat disimpulkan bahwa Dasar pengenaan BPHTB; Nilai perolehan objek pajak yang dimaksud adalah harga transaksi untuk jual beli; nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Bila mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka terhadap Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan dasar daripada pengenaannya adalah nilai Pasar, namun pada kenyataannya terhadap jenis perolehan tersebut yang menjadi dasar perhitungannya yang dipungut oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan adalah Nilai Jual Objek Pajak sesuai dengan SSPT Pajak Bumi dan

Bangunan tahun berjalan. Sehingga hal ini mengakibatkan tidak adanya kesesuaian dengan peraturan yang berlaku.

Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan Akibat Peralihan Hak Melalui Akta Pembagian Hak Bersama

Hasil penelitian ini menunjukkan pula bahwa sistem hukum terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan Akibat Peralihan Hak melalui Akta Pembagian Hak Bersama tidak terwujud dengan baik. Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan yang berperan sebagai penyelenggara negara dalam hal ini sebagai salah satu bagian daripada struktur hukum gagal menjalankan kewajiban dan tanggung jawabnya.

Kewajiban dan tanggung Jawab Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan selaku bagian daripada struktur hukum salah satunya adalah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik; tetapi dalam hal ini tidak seluruh asas tersebut terpenuhi diantaranya asas kecermatan, asas kepastian hukum dan asas keadilan. Dalam hal ini, substansi hukum terkait perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum ada dan tidak ada hukum positif yang menjadi dasar perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang peralihan haknya melalui Akta Pembagian Hak Bersama.

Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan juga tidak memenuhi kewajibannya dalam hal memungut pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk mengoptimalkan penerimaan negara guna membiayai pembangunan nasional secara mandiri menuju masyarakat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera sebagaimana berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Struktur hukum yang tidak menjalankan fungsinya dengan benar dan substansi hukum yang tidak ada, maka menciptakan budaya hukum yang tidak jelas dan tidak terarah. Kedudukan Pejabat pembuat akta tanah dan wajib pajak dapat menjadi bagian daripada tindakan diskresi yang tidak tepat oleh badan pendapatan daerah Kota Tangerang Selatan akibat karena tidak adanya ketentuan yang menjadi kepastian hukum dan ketidaksesuaian serta keadilan yang mengatur terhadap nilai pembagi "APHB" akibat peroleh hak melalui Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan Hak dengan Akta Pembagian Hak Bersama. Diskresi yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan ataupun keputusan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan akibat adanya pilihan, tidak adanya atau belum jelas serta tidak lengkapnya suatu peraturan perundang-undangan.⁶ Diskresi yang tidak tepat dapat

⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan*, UU No. 30 Tahun 2014, Psl. 1 angka 9.

menimbulkan tidak terpenuhinya sila kelima Pancasila yakni Keadilan sosial bagi seluruh masyarakat Indonesia.

KESIMPULAN

Penerapan asas-asas pemerintahan yang baik dalam pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dapat dikatakan belum memenuhi asas kepastian hukum dan kecermatan. Pelaksanaan proses penelitian sampai dengan verifikasi atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan berdasarkan *Self Assesment* oleh wajib pajak belum sepenuhnya sesuai dengan prosedur yang ada dan masih terdapat kesepihakan akibat yang melakukan proses penelitian dan verifikasi atas pajak tersebut di Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan itu sendiri terdapat 3 (tiga) orang sehingga ada yang sifat pemungutannya tergantung pada siapa peneliti ataupun verifikatornya khususnya terhadap atas Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan yang perolehan haknya melalui pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak yang mana bisa dilaksanakan melalui Akta Pembagian Hak Bersama.

Pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan akibat peralihan hak melalui akta pembagian hak bersama dengn jenis perolehan dari pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak terdapat adanya ketidakpastian hukum dan ketidakadilan oleh pemungut pajak, yang dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan. Akibat adanya pengenaan yang tidak pasti dan tidak adil ini dapat mengakibatkan wajib pajak dan negara mengalami kerugian, serta menunjukkan bahwa tidak tercapainya tujuan dari dilakukannya pemungutan pajak oleh Pemerintah dan dapat menimbulkan ketidakpercayaan wajib pajak terhadap pemerintah selaku pemungut pajak

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hartati, Neneng. *Pengantar Perpajakan*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2015.
Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
Soemitro, Rony Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

Jurnal

- Beatrix Benni, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukit Tinggi." *Jurnal Cendikia Hukum* (Vol. 5, No. 1, 2019).

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.*

-----. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.*

-----. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

-----. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

* * *