

PENINGKATAN EFESIENSI TERHADAP PENETAPAN PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB SEBAGAI PAJAK DAERAH DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

Silviana Tan^a, Nahdliya Farhani^b, Muhammad Adymas Hikal Fikri^c

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

e-mail: silvianatan@students.unnes.ac.id, nahdliyafarhani0314@students.unnes.ac.id,
hikal@mail.unnes.ac.id.

Kata Kunci: Abstrak

Bea Perolehan Hak atas Tanah
Dan Bangunan; Perolehan Pajak;
Badan Pendapatan Daerah

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau UU PDRD, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi. Nilai tersebut yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui efisiensi penetapan pemungutan pajak dan pelaksanaan penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak dan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan kasus. Data diperoleh dari teknik pengumpulan data. Hasil dari penelitian ini adalah meningkatkan koordinasi antara Badan Pendapatan Daerah dengan instansi terkait. Meningkatkan koordinasi antara Badan Pendapatan Daerah dengan instansi terkait seperti Kantor Pertanahan dan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah untuk mempercepat proses pendataan objek pajak dan subjek pajak. Pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah.

Keywords: Abstract

BPHTB; Tax Acquisition; Regional
Revenue Agency

The land force and land-up tax (BPHTB) tax is one of the types of local taxes imposed on the acquisition of land rights and / or buildings. Previously, BPHTB was collected by the central government, but with the Law Number 28 of 2009 on Regional Taxes and Regional Levies. As regulated in Article 87 of Law Number 28 Year 2009 on Regional Taxes and Registration of Regional or PDRD Law, the basis of the imposition of land acquisition for land and building is the value of the tax object. While the value of the acquisition of the tax object to sell the purchase is the price of the transaction. The value is used as the basis of tax calculations. The purpose of this study is to know the efficiency of the determination of tax duties and implementation of the determination of the value of the object of tax and collecting of BPHTB as a local tax. The research method used is empirical legal research by using case approaches. Data obtained from data collection techniques. The result of this study is to improve coordination between regional revenue agencies with related agencies. Increasing coordination between regional revenue agencies with related agencies such as land offices and financial management and regional agencies to accelerate the process of data objections and tax subjects. The implementation of the determination of the value of the tax and bulbs in the region is conducted by the Regional Revenue Agency.

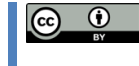
Submit : 18-11-2023

How to cite

Tan, S., et,al, Peningkatan Efisiensi terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan, Volume 1 Nomor 1 Januari 2024

Published by

Zhata Institut



A. Pendahuluan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak dan hak pengelolaan yang harus dibayar oleh masyarakat untuk memperoleh kepemilikan atas tanah dan bangunan, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas rumah susun. unit. (SHM). Pajak ini dipungut pada saat pembelian rumah atau tanah dan biasanya ditangani oleh pengembang dan dimasukkan dalam harga jual. Untuk mencapai pembangunan daerah, pemerintah pusat telah menetapkan bahwa pemerintah daerah berwenang mengawasi dan mengatur segala urusan perumahannya sendiri, dengan tujuan untuk mengelola sumber daya ekonomi dan keuangan yang tersedia di daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat. Namun kontribusi pemerintah pusat masih tergolong besar, terlihat dari alokasi dana dari Dana Alokasi Umum (DAU).

Masih terdapat beberapa keterbatasan dalam bidang perpajakan yang sangat terpusat, kecuali berbagai pajak daerah yang belum dapat dijadikan sebagai sumber penerimaan terbaik. Oleh karena itu, pajak daerah sebagai sumber pendapatan masyarakat belum mampu memaksimalkan pendapatan masyarakat sehingga mengakibatkan ketergantungan terhadap pemerintah pusat dan mengurangi dominasi iuran pemerintah pusat. Pemerintah daerah harus mampu mengoptimalkan pendapatan utama daerah. Salah satu cara untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah dengan mengoptimalkan pajak daerah. Salah satu kebijakan perpajakan yang dilakukan pemerintah dalam rangka reformasi Undang-Undang Nomor 1 adalah Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian menjadi Undang-undang Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2009 mengatur tentang pengenalan pajak baru, perluasan basis pajak, dan fleksibilitas dalam menentukan tarif pajak. Peralihan baru dari pajak pemerintah pusat ke daerah adalah Retribusi Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka BPHTB dialihkan dan menjadi salah satu pajak yang dipungut oleh kabupaten/kota. Oleh karena itu, perlu adanya peningkatan efisiensi dalam penetapan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pembayaran BPHTB melalui *Self Assessment System*, dimana wajib pajak membayar pajak secara langsung, bertolak belakang dengan kebijakan di Kota Denpasar mengenai verifikasi dan validasi, dimana pembayaran pajak terkadang tidak sesuai dengan penetapan standar dan tidak berdasarkan nilai NJOP. (Dwiastuti, 2018)

Untuk meningkatkan efisiensi dalam penetapan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam jual beli tanah dan bangunan, perlu diperhatikan beberapa hal, antara lain pengertian BPHTB dan perbedaannya dengan pajak, cara menghitung tarif BPHTB dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), proses penetapan nilai objek pajak dan wajib pajak yang ada di wilayah tersebut, evaluasi penerapan tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB di daerah, faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di daerah, strategi peningkatan penerimaan BPHTB di daerah, pelaksanaan penetapan nilai objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, serta cara-cara untuk meningkatkan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah.

Oleh karena itu, untuk meningkatkan efisiensi pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, perlu dilakukan evaluasi terhadap tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB di daerah dan strategi peningkatan penerimaan BPHTB di daerah. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan wajib pajak mengenai kewajiban membayar BPHTB dan cara menghitung tarif BPHTB, meningkatkan kualitas pelayanan di kantor Dinas Pendapatan Daerah, meningkatkan pengawasan terhadap penetapan nilai objek kena pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan dinas-dinas terkait, meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penetapan nilai objek kena pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, dan lain-lain.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum empiris dengan menerapkan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan penelitian lapangan. Sumber materi hukum berupa data primer, data diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan, baik dari responden atau informan dengan menggunakan konsep informan yang masih berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB, sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan pustaka berupa buku dan jurnal. Selanjutnya teknik analisis data dilakukan secara sistematis.

C. Pembahasan

1. Cara Meningkatkan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan adanya UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan efisiensi penetapan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam meningkatkan efisiensi penetapan pemungutan pajak BPHTB di daerah antara lain pengertian BPHTB dan perbedaannya dengan pajak, cara menghitung tarif BPHTB dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan subjek pajak di daerah, evaluasi penerapan tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB di daerah, faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di daerah, strategi peningkatan penerimaan BPHTB di daerah, implementasi penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, dan bagaimana meningkatkan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah. (Sundary, 2018)

Dalam meningkatkan efisiensi penetapan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam jual beli tanah dan bangunan, ada beberapa cara yang dapat dilakukan antara lain:

- a. Meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan wajib pajak mengenai kewajiban membayar BPHTB dan cara menghitung tarif BPHTB. Hal ini dapat dilakukan dengan menyediakan informasi yang mudah dipahami dan diakses oleh masyarakat, seperti brosur, *website*, atau media sosial.

- b. Meningkatkan kualitas pelayanan di kantor Badan Pendapatan Daerah. Hal ini dapat dilakukan dengan mempercepat proses penerbitan sertifikat tanah dan bangunan, meningkatkan kualitas layanan pelanggan, dan memperbaiki sistem informasi yang digunakan.
- c. Meningkatkan efektivitas dan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah dengan melakukan evaluasi terhadap tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB dan melakukan perbaikan jika diperlukan. Hal ini dapat dilakukan dengan memperbaiki sistem informasi yang digunakan, meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, dan meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penentuan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah.
- d. Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak dan pemungutan BPHTB di daerah untuk mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan pihak-pihak tertentu. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan dan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah.
- e. Meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan dan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah, untuk mempercepat proses pendataan objek dan subjek pajak. Hal ini dapat dilakukan dengan memperbaiki sistem informasi yang digunakan dan meningkatkan koordinasi antara Badan Pendapatan Daerah dengan instansi terkait.
- f. Meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah untuk mempercepat dan mempermudah proses tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan memperbaiki sistem informasi yang digunakan dan meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah.

Dengan menerapkan metode tersebut, diharapkan efisiensi penetapan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam jual beli tanah dan bangunan dapat meningkat. Hal ini akan berdampak pada peningkatan penerimaan BPHTB di daerah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Namun, perlu diingat bahwa peningkatan efisiensi ini harus dilakukan secara berkelanjutan dan berkesinambungan untuk menjamin keberhasilannya.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan adanya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Perbedaan BPHTB dengan pajak terletak pada objek dan subjek pajak. BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan pajak dikenakan atas penghasilan, konsumsi, atau kekayaan. Subjek pajak BPHTB adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan subjek pajak pada pajak tergantung pada jenis pajak yang dikenakan. Tarif BPHTB dihitung berdasarkan harga jual objek pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP adalah nilai yang ditetapkan pemerintah sebagai batas atas pengenaan pajak atas objek

pajak tertentu. Besarnya NPOPTKP berbeda-beda tergantung dari jenis objek pajak dan lokasi objek pajak.

Proses penentuan nilai perolehan objek pajak dan subjek pajak di daerah dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Proses ini meliputi pendataan objek pajak dan subjek pajak, penentuan nilai perolehan objek pajak, dan penentuan subjek pajak. Penentuan nilai perolehan objek pajak dilakukan berdasarkan harga pasar objek pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Evaluasi terhadap pelaksanaan tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB di daerah perlu dilakukan untuk memastikan bahwa sistem pemungutan BPHTB berjalan dengan baik dan efisien. Evaluasi ini meliputi pengecekan terhadap proses pemungutan dan penghitungan BPHTB, pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, serta pengecekan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar BPHTB. Beberapa faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di daerah antara lain tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, kualitas pelayanan di kantor Dinas Pendapatan Daerah, efektivitas dan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah, dan pengawasan pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah.

Beberapa strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerimaan BPHTB di daerah antara lain dengan meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan wajib pajak mengenai kewajiban membayar BPHTB dan cara menghitung tarif BPHTB, meningkatkan kualitas pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah, meningkatkan efektivitas dan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan pengawasan pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan koordinasi dengan Dinas Pendapatan Daerah, dan meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan pengawasan pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan koordinasi dengan Dinas Pendapatan Daerah, dan meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, dan meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah.

Pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Proses ini meliputi pendataan objek pajak dan subjek pajak, penetapan nilai perolehan objek pajak, dan penetapan subjek pajak. Penentuan nilai perolehan objek pajak didasarkan pada harga pasar objek pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Beberapa cara yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah antara lain dengan memperbaiki sistem informasi yang digunakan, meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, meningkatkan penggunaan teknologi informasi dalam proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, dan meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah.

2. Pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah

BPHTB adalah pajak sentral yang pendapatannya dibagi antara pemerintah pusat dan daerah. Membentuk hasil BPHTB nasional adalah 20% untuk pemerintah pusat dan 80% (80%) untuk pemerintah daerah. Alokasi tersebut berdasarkan pasal 12, 4, dan 5 Undang-Undang Nomor

33 Tahun 2004 tentang keseimbangan sekunder antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 pada keseimbangan sekunder antara pemerintah pusat dan Pemerintah Regional dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang (Perubahan Biaya Hak) Keteracanan. Tanah dan bangunan. Pasal 12 ayat 4 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tetapkan bahwa bentuk hasil pendapatan BPHTB adalah 80% (delapan puluh persen), di mana rasio dividen untuk wilayah provinsi adalah sebesar 16% (enam belas persen), dan ditransfer ke akun tunai publik provinsi. 64% (enam puluh empat persen) digunakan di area produksi dan kota dan dialokasikan ke daerah.

Penerimaan wilayah BPHTB yang diterima wilayah adalah pendapatan daerah dan termasuk dalam negara anggaran dan pengeluaran negara setiap tahun anggaran. Pendapatan BPHTB digunakan untuk pembangunan daerah, terutama pengembangan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab, yang berfokus pada kabupaten / kota. Transisi hak yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tunduk pada biaya perolehan lahan dan bangunan pasukan untuk mencakup 13 (tiga belas) jenis hak, salah satunya adalah hak yang diperoleh penjualan dan pembelian. Dibuat oleh penjualan, yaitu pembeli mendapatkan hak atas tanah dan bangunan dari penjual (pemilik tanah dan bangunan atau agen) melalui pembelian jual transaksi, di mana pembeli membayar banyak uang kepada penjual. Dalam proses penjualan penjualan, penjual dikenai pajak penghasilan (PPH) untuk pendapatan yang diperoleh dari penjualan, sementara pembeli tunduk pada akuisisi lahan untuk lahan dan bangunan (BPHTB) untuk mendapatkan hak atas tanah dan bangunan di gedung. Itu adalah sel utama sel. Secara umum, akuisisi hak-hak ini dilakukan oleh pejabat yang memiliki otoritas tindakan hukum apapun, yaitu:

1. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah dilakukan melalui /PPAT.
2. Pejabat lelang menunjuk pembeli dalam lelang.
3. Menurut hukum acara, putusan hakim mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Hak-hak baru diberikan di samping hak pelepasan lanjutan dan hak pelepasan pejabat pemerintah daerah (gubernur, walikota).
5. Surat wasiat yang dibuat oleh orang yang bersangkutan sebelum meninggal dunia. Jual beli merupakan salah satu cara perolehan hak yang sering terjadi di masyarakat. Perolehan hak dengan cara jual beli, dimana pembeli memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari penjual (pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) melalui suatu transaksi jual beli dimana pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 (tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

Penerapan penentuan nilai akuisisi objek kena pajak dan koleksi BPHTB di wilayah tersebut melibatkan beberapa langkah dan pertimbangan. Oleh karena itu, terdapat beberapa titik kunci yang terkait dengan pelaksanaan BPHTB: (1) Dasar BPHTB adalah nilai dari objek kena pajak, yang dikenal sebagai "Nilai Perolehan Objek Pajak" (NPOP)]. Jumlah selimut BPHTB dihitung dengan mengurangi "Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Pena Kakar" (NPOpTKP) dari NPOP, dan kemudian mengalikan hasilnya dengan tarif pajak yang berlaku, (2) Persiapan untuk

pengumpulan BPHTB melibatkan beberapa langkah, termasuk pendirian yayasan hukum untuk pengumpulan BPHTB, pengembangan sistem dan prosedur untuk pengumpulan BPHTB, validasi data NJOP untuk pembayaran BPHTB, dan penyediaan pendidikan dan pelatihan kumpulan BPHTB terhadap pihak yang sah, (3) Perasa Daerah Peraturan Daerah merupakan pertimbangan penting dalam pelaksanaan BPHTB. Ini berfungsi sebagai dasar pengumpulan BPHTB dan memberikan panduan prosedur pengumpulan BPHTB, (4)Wajib pajak adalah individu atau entitas yang memiliki hak dan kewajiban untuk membayar pajak sesuai ketentuan peraturan perpajakan setempat. Dalam kasus BPHTB, Wajib Pajak adalah partai yang mengakuisisi hak atas tanah dan / atau bangunan, (5) Pembayaran BPHTB dilakukan kepada DPPKD pemerintah (Dinas Pendapatan dan Aset Regional) kepada jam kerja. Sebelum melakukan pembayaran, wajib pajak harus mendaftar dengan DPPKD untuk mendapatkan NPWPD (nomor identifikasi wajib pajak regional) dan memberikan dokumen yang diperlukan, termasuk SSPD (Slip Pembayaran Pajak) dan bukti identitas, (6) Penetapan pajak adalah proses penentuan jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak. SSPD digunakan untuk menghitung, memperkirakan, dan menentukan secara otomatis jumlah pajak yang berutang. Jika ada kekurangan dalam jumlah pajak yang berutang, hukuman 2% per bulan dikenakan pada jumlah yang luar biasa maksimal 24 bulan.

Singkatnya, penerapan penentuan nilai akuisisi objek kena pajak dan koleksi BPHTB di wilayah tersebut melibatkan beberapa langkah, termasuk penyusunan yayasan hukum, pengembangan sistem dan prosedur untuk pengumpulan BPHTB, validasi data NJOP, dan penyediaan pendidikan dan pelatihan pengumpulan BPHTB. Perasa Daerah berfungsi sebagai dasar pengumpulan BPHTB, dan Wajib Pajak adalah partai yang mengakuisisi hak atas tanah dan / atau bangunan. Pembayaran BPHTB dibuat ke DPPKD pemerintah daerah selama jam kerja, dan Penetapan Pajak adalah proses penentuan jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak. Penerapan penentuan nilai akuisisi objek kena pajak dan koleksi BPHTB di wilayah tersebut melibatkan beberapa langkah dan pertimbangan.

Oleh karena itu, terdapat beberapa titik kunci yang terkait dengan pelaksanaan BPHTB: (1) Dasar BPHTB adalah nilai dari objek kena pajak, yang dikenal sebagai "Nilai Perolehan Objek Pajak" (NPOP)]. Jumlah selimut BPHTB dihitung dengan mengurangi "Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Pena Kakar" (NPOP_{TKP}) dari NPOP, dan kemudian mengalikan hasilnya dengan tarif pajak yang berlaku, (2) Persiapan untuk pengumpulan BPHTB melibatkan beberapa langkah, termasuk pendirian yayasan hukum untuk pengumpulan BPHTB, pengembangan sistem dan prosedur untuk pengumpulan BPHTB, validasi data NJOP untuk pembayaran BPHTB, dan penyediaan pendidikan dan pelatihan kumpulan BPHTB terhadap pihak yang sah, (3) Perasa Daerah Peraturan Daerah merupakan pertimbangan penting dalam pelaksanaan BPHTB. Ini berfungsi sebagai dasar pengumpulan BPHTB dan memberikan panduan prosedur pengumpulan BPHTB, (4)Wajib pajak adalah individu atau entitas yang memiliki hak dan kewajiban untuk membayar pajak sesuai ketentuan peraturan perpajakan setempat. Dalam kasus BPHTB, Wajib Pajak adalah partai yang mengakuisisi hak atas tanah dan / atau bangunan, (5) Pembayaran BPHTB dilakukan kepada DPPKD pemerintah (Dinas Pendapatan dan Aset Regional) kepada jam kerja. Sebelum melakukan pembayaran, wajib pajak harus mendaftar dengan DPPKD untuk mendapatkan NPWPD (nomor identifikasi wajib pajak regional) dan memberikan dokumen yang diperlukan, termasuk SSPD (Slip Pembayaran Pajak) dan bukti identitas, (6) Penetapan pajak adalah proses penentuan jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak. SSPD digunakan untuk menghitung, memperkirakan, dan menentukan secara otomatis jumlah pajak yang berutang. Jika

ada kekurangan dalam jumlah pajak yang berhutang, hukuman 2% per bulan dikenakan pada jumlah yang luar biasa maksimal 24 bulan. Singkatnya, penerapan penentuan nilai akuisisi objek kena pajak dan koleksi BPHTB di wilayah tersebut melibatkan beberapa langkah, termasuk penyusunan yayasan hukum, pengembangan sistem dan prosedur untuk pengumpulan BPHTB, validasi data NJOP, dan penyediaan pendidikan dan pelatihan pengumpulan BPHTB. Perasa Daerah berfungsi sebagai dasar pengumpulan BPHTB, dan Wajib Pajak adalah partai yang mengakuisisi hak atas tanah dan / atau bangunan. Pembayaran BPHTB dibuat ke DPPKD pemerintah daerah selama jam kerja, dan Penetapan Pajak adalah proses penentuan jumlah pajak yang dibayar oleh wajib pajak.

Objek BPHTB

BPHTB bertujuan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi:

1. Jual beli;
2. Pertukaran;
3. Menganugerahkan;
4. Wasiat, merupakan ketentuan wasiat yang khusus menyentuh pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang atau badan hukum tertentu, yang sejak berlaku sesudah meninggalnya pemberi hibah;
5. Warisan;
6. Penanaman modal pada salah satu perusahaan atau badan hukum lain, di mana seseorang atau badan tersebut memindahkan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada suatu perseroan terbatas atau badan hukum lain guna kepemilikan saham pada suatu perseroan terbatas atau badan hukum lain;
7. Pemisahan hak yang menghasilkan peralihan, pada seseorang atau suatu kelompok memindahkan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan terhadap pemegang hak bersama lainnya;
8. Penetapan pada pembeli dalam lelang, adalah pemenang lelang, ditentukan oleh suatu pejabat lelang yang bersumber pada berita acara lelang;
9. Pada pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, merupakan perpindahan hak seseorang atau badan hukum yang menjadi salah satu pihak kepada pihak yang dijelaskan pada isi putusan hakim;
10. Pada merger yang merupakan penggabungan dua badan usaha atau lebih, guna mempertahankan keberadaan suatu badan usaha serta mencabut badan usaha gabungan lainnya;
11. Merger, adalah suatu penggabungan dua badan usaha atau lebih, pendirian badan usaha baru, serta likuidasi badan usaha yang menggabungkan diri;
12. Perluasan usaha Danau, merupakan membagi suatu badan usaha menjadi dua atau lebih badan usaha, mendirikan badan usaha baru, serta memindahkan sebagian aktiva dan pasiva terhadap badan usaha baru tanpa mencabut badan usaha lama; Hibah yaitu suatu perbuatan

hukum yang dilaksanakan oleh orang perseorangan atau badan hukum guna memindahkan hak atas tanah dan/atau pada bangunan kepada penerima hibah.

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB

1. Objek pajak yang diperoleh perwakilan resmi antar negara dan kedudukan menurut kedua belah pihak;
2. Objek pajak yang diterima negara untuk penyelenggaraan pemerintahan atau implementasi pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Objek pajak atas badan atau perwakilan organisasi internasional yang diterapkan bersama keputusan menteri, dengan syarat tidak melakukan usaha atau kegiatan lain di luar fungsi dan tugas pokok dan fungsi badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Objek pajak yang didapat orang pribadi atau badan karena konversi hak atau perbuatan hukum lainnya dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Objek pajak yang didapat orang pribadi atau badan karena sumbangan lembaga keagamaan dan lembaga kemasyarakatan;

Sesuai ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Oktober 2000, tarif pajaknya adalah 5% (lima persen). Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi yang tercatat dalam berita acara lelang) dan nilai pasar. Pajak yang dipungut oleh perorangan atau badan hukum untuk tujuan keagamaan.

Dasar pengenaan BPHTB

Telah sebagaimana diatur di dalam Pasal 87 Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Pendaftaran UU Daerah atau PDRD, bahwa dasar pembebanan pada pembebasan lahan guna lahan serta bangunan yaitu salah satu nilai objek pajak. sementara itu pada nilai pemindahan objek pajak guna menjual pembeliannya yaitu pada harga transaksi. Aturan yang menjelaskan bahwa nilai pemindahan pajak yaitu pada nilai dari transaksi yang patut diadakan. Perubahan yang diajukan dari karya ilmiah tersebut yaitu sebagai berikut: dijelaskan dalam "nilai perolehan tujuan pajak" yaitu nilai yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah ataupun pemerintah kota melalui otoritas yang berkuasa di daerah tersebut untuk itu, dengan ketetapan jika tidak ditentukan dari nilai agensi, nilai akuisisi objek pajak, dengan menerapkan nilai pajak berkenaan dengan pajak serta pajak bumi dan bangunan, pajak PBB untuk dicatat berdasarkan pelaporan pajak pajak bumi dan bangunan (SPPT PB) pada tahun yang ditentukan. Peninjauan dasar pada perubahan yang dikemukakan yaitu menetapkan jaminan nilai yang dipergunakan guna menghitung BPHTB serta biaya BPHTB Itu harus dibayar oleh wajib pajak agar wajib pajak dapat dengan mudah menentukan sejak awal berapa besaran BPHTB yang harus dibayarkan. Dengan perhitungan yang jelas tersebut, maka wajib pajak dapat membayar BPHTB dengan lebih mudah dan pasti, tanpa harus melalui prosedur verifikasi yang berbelit-belit dan memakan waktu, sehingga proses selanjutnya menjadi lebih sederhana dan cepat. Proses pendaftaran tanah berlangsung di Kantor Pertanahan. Otorisasi. Chaiz Nasuza berpendapat, tujuan utama reformasi perpajakan adalah mencapai efisiensi, yakni menekan biaya administrasi perpajakan semaksimal mungkin.

Cara penghitungan BPHTB

Adapun nilai yang dijadikan dasar penghitungan pajak BPHTB tergantung pada nilai yang kemudian ditetapkan berdasarkan pengakuan para pihak di hadapan PPAT dan kemudian dituangkan dalam akta. Artinya, nilai dasar yang digunakan dalam penghitungan BPHTB bergantung pada kesepakatan yang dicapai para pihak pada saat transaksi dilakukan. Kepastian keaslian nilai transaksi yang dianggap telah disetujui dan dijadikan dasar penghitungan BPHTB oleh karena itu bergantung pada kejujuran para pihak. Ada kemungkinan harga transaksi tidak sesuai dengan harga sebenarnya, hal ini sengaja dilakukan agar pajak lebih rendah dari harga sebenarnya. Tentu tidak mudah untuk memastikan kepastian harga transaksi sebagai dasar BPHTB. Hasil perhitungan merupakan nilai transaksi sebenarnya atau tidak. Mengingat keinginan umum semua pihak untuk membayar lebih sedikit, penurunan harga adalah hal yang wajar. Pihak-pihak ini menyadari bahwa nilai transaksi yang sebenarnya dapat digunakan, hal ini wajar karena umumnya para pihak harus bersedia membayar pajak lebih sedikit.

Secara hukum, dasar penghitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Masalahnya, sebelum PPAT, bisa saja para pihak mengakui nilai transaksinya tidak sesuai, yakni kurang dari nilai sebenarnya, dengan maksud untuk mengurangi pajak atau BPHTB. Jika hal tersebut terjadi, maka tidak menutup kemungkinan pada saat verifikasi ini dilakukan, nilai transaksi harus diubah dan disesuaikan dan otomatis terjadi kurang bayar karena nilai yang digunakan Wajib Pajak untuk menghitung BPHTB tidak sesuai berdasarkan penilaian. dari pejabat yang berwenang meninjau. Rumus perhitungan besaran BPHTB adalah sebagai berikut: (Nasution et al., 2019)

- Tata cara penetapan besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dari biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/PJ/2000, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2000, di daerah yang bersangkutan Pemerintah mengusulkan besarnya masing-masing kabupaten/kota kepada kantor pajak daerah dalam jangka waktu 1 bulan sebelum dimulainya tahun pajak.
- Kantor wilayah otoritas pajak daerah menetapkan NPOPTKP atas nama Menteri Keuangan dengan memperhatikan rekomendasi pemerintah daerah.
- Apabila pemerintah daerah tidak mengajukan usulan, besaran NPOPTKP ditetapkan oleh kantor wilayah kantor pajak daerah atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan keadaan perekonomian daerah.
- NPOPTKP ditetapkan sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Semula berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sampai dengan tanggal 31 Desember 2000, besaran NPOPTKP BPHTB Nasional ditetapkan sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga Crore Rupee). Oleh karena itu, besaran NPOPTKP berlaku sama untuk seluruh wilayah (kota dan kabupaten) di Indonesia. Berdasarkan situasi perkembangan perekonomian dan situasi masing-masing daerah, dipandang perlu dilakukan penyesuaian penetapan NPOPTKP. Pasal 7 UU Nomor 20 Tahun 2000 mengatur bahwa NPOPTKP ditetapkan berdasarkan daerah dengan batas paling banyak Rp. 60.000.000,00 (Rp Enam Crores). Secara khusus, NPOPTKP menentukan batas maksimal menurut wilayah atas hak yang diperoleh melalui warisan atau hibah wasiat kepada seseorang (termasuk suami/istri) yang masih mempunyai hubungan darah dengan

ahli waris atau pemukim (termasuk suami/istri) yang darahnya satu tingkat di atas atau di atas. di bawah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupee).

- Ketentuan mengenai NPOPTKP diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah yang merupakan peraturan pelaksanaan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ketentuan mengenai tata cara penetapan besarnya NPOPTKP BPHTB diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan. Ketentuan mengenai NPOPTKP diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah yang merupakan peraturan pelaksanaan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ketentuan mengenai tata cara penetapan besarnya NPOPTKP BPHTB diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Acuan penghitungan BPHTB

Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB mengatur, "Apabila NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP yang digunakan untuk dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. "Dalam rangka mewujudkan sistem perimbangan keuangan yang proporsional, demokratis, adil, dan transparan berdasarkan pembagian kekuasaan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, maka diundangkanlah Undang-Undang tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah Nomor 25 Tahun 1999. Undang-undang tersebut antara lain mengatur tentang dana perimbangan yang merupakan salah satu aspek penting dalam sistem perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Menurut klasifikasi pajaknya, BPHTB merupakan pajak tidak langsung karena dipungut pada saat terjadinya suatu peristiwa atau perbuatan seperti penyerahan benda tidak bergerak, pembuatan akta, perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. (Sari & Rahayu, 2020)

Nilai yang digunakan dalam perhitungan BPHTB

Biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan ditanggung oleh perseorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Orang perseorangan atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena berbagai sebab, antara lain penjualan, hibah, warisan, penukaran, dan lain-lain. Jual beli yang menjadi salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakikatnya adalah suatu perbuatan. pengalihan hak dari penjual kepada pihak/individu lain. 5 Dengan memperoleh hak atas tanah dan bangunan, pihak yang memperoleh hak tersebut adalah Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, baik yang diperoleh dengan cara jual beli, hibah, hibah atau warisan, pertukaran atau perolehan lain yang ditentukan oleh undang-undang sebagai objek BPHTB.

Peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam rangka pembayaran BPHTB

Dalam setiap ketentuan pemungutan pajak atau pembayaran pajak, faktor yang sangat menentukan kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak adalah pada saat pajak tersebut dibayarkan. Dalam BPHTB, penentuan *tax timing* berguna untuk menentukan beberapa hal, antara lain:

- a. Apakah pembelian hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak.

- b. Peraturan perpajakan dan insentif perpajakan apa yang akan diterapkan.
- c. Setelah dilakukan pemeriksaan pajak, harus diterbitkan Surat Tagihan BPHTB (STB), Surat Keputusan Kurang Bayar BPHTB (SKBKKB), dan Surat Keputusan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) yang menentukan besarnya sanksi administratif.
- d. Menetapkan batas waktu hak Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan dan pengurangan pajak.

Ada beberapa jenis pejabat yang berwenang membayar BPHTB. Dalam hal ini, definisi resminya meliputi hal-hal berikut:

1. Pendaftar Hak Atas Tanah.
2. Pejabat Lelang Nasional
3. Pejabat yang berwenang untuk menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah.
4. Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota. Menurut Pasal 24 UU No. 20 Tahun 2000, PPAT dan pejabat yang berwenang untuk menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah (dalam hal ini BPN) memiliki peran dalam mendukung dan membantu meningkatkan sumber penerimaan negara, khususnya melalui BPHTB.

Pengelolaan BPHTB yang semula merupakan pajak pusat yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat melalui Kementerian Keuangan dan Badan Pajak, kini berubah menjadi pajak daerah yang diselenggarakan oleh pemerintah kabupaten/kota melalui dinas perpajakan. Pemungutan BPHTB pada dasarnya juga didasarkan pada sistem *self assessment*, sehingga pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan harus menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajaknya sebagai wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan kesadaran dan integritas yang tinggi dari wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya, dan aparat pajak juga perlu bertindak sebagai pengawas untuk mengawasi pembayaran dan pemungutan pajak oleh wajib pajak. Dengan demikian, sistem pemungutan BPHTB tidak sepenuhnya menganut sistem *self assessment*, dalam hal ini meskipun wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, namun tidak menutup kemungkinan adanya campur tangan petugas pajak dalam menentukan nilai kewajiban. (Limbong et al., 2022)

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Seiring dengan perubahan regulasi, BPHTB beralih menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten/kota. Untuk meningkatkan efisiensi pemungutan pajak BPHTB, beberapa langkah dapat diambil. Pertama, sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan Wajib Pajak perlu ditingkatkan untuk memahami kewajiban membayar BPHTB dan cara perhitungan tarifnya. Pemberian informasi melalui berbagai media, seperti brosur, *website*, atau media sosial, dapat membantu. Kedua, kualitas layanan di kantor Badan Pendapatan Daerah perlu ditingkatkan dengan mempercepat proses penerbitan sertifikat tanah dan bangunan serta meningkatkan layanan pelanggan dan sistem informasi. Ketiga, efektivitas dan efisiensi sistem pemungutan BPHTB perlu dievaluasi secara berkala. Perbaikan sistem informasi, peningkatan

koordinasi dengan instansi terkait, dan pemanfaatan teknologi informasi dapat membantu meningkatkan proses ini. Keempat, pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB perlu ditingkatkan untuk mencegah praktik-praktik merugikan. Koordinasi antara Badan Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan, sangat penting. Terakhir, penggunaan teknologi informasi dapat ditingkatkan untuk mempercepat dan mempermudah proses penetapan nilai perolehan objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah. Semua langkah ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi pemungutan BPHTB, yang pada gilirannya akan berdampak positif pada penerimaan pajak di daerah dan kesejahteraan masyarakat. Tetapi, perlu diingat bahwa upaya meningkatkan efisiensi harus berkelanjutan agar hasilnya dapat dipertahankan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 87 Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau UU PDRD, bahwa yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi. Adapun nilai yang dijadikan dasar penghitungan pajak BPHTB tergantung pada nilai yang kemudian ditetapkan berdasarkan pengakuan para pihak di hadapan PPAT dan kemudian dituangkan dalam akta. Artinya, nilai dasar yang digunakan dalam penghitungan BPHTB bergantung pada kesepakatan yang dicapai para pihak pada saat transaksi dilakukan. Kepastian keaslian nilai transaksi yang dianggap telah disetujui dan dijadikan dasar penghitungan BPHTB oleh karena itu bergantung pada kejujuran para pihak. Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB mengatur, “Apabila NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau kurang dari NJOP yang digunakan untuk keperluan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun perolehannya, maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP pajak bumi dan bangunan.” Dalam rangka mewujudkan sistem perimbangan fiskal yang proporsional, demokratis, adil dan transparan berdasarkan pembagian kekuasaan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, diundangkan Undang-undang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Nomor 25 Tahun 1999. Biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan dibebankan kepada orang perseorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Perorangan atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena berbagai alasan, antara lain karena penjualan, hibah, warisan, pertukaran, dan lain-lain. Jual beli yang menjadi salah satu alasan seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya adalah suatu perbuatan peralihan hak dari penjual kepada pihak/perorangan lain.

E. Saran

Pemerintah perlu meningkatkan efisiensi dalam penetapan pajak PHTB sebagai pajak daerah guna untuk mendapatkan pendapatan yang berkualitas tinggi. memberikan informasi yang mendalam kepada masyarakat dan wajib pajak tentang kewajiban membayar BPHTB dan berapa tarif BPHTB. dihitung. Penjaringan dapat dilakukan melalui berbagai media seperti brosur, seminar, *website* atau media sosial. Meningkatkan kualitas pelayanan di kantor pajak daerah, seperti percepatan proses penerbitan sertifikat tanah dan bangunan serta peningkatan pelayanan pelanggan dan sistem informasi. Mengevaluasi tata cara pemungutan dan penghitungan BPHTB daerah dan melakukan perbaikan apabila diperlukan. Memperbaiki sistem informasi, memperkuat koordinasi dengan instansi terkait, dan memanfaatkan teknologi informasi dapat membantu meningkatkan proses ini. Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan objek pajak

dan pemungutan BPHTB untuk mencegah terjadinya praktik yang merugikan. Koordinasi antara Badan Pendapatan Daerah dan instansi lain, seperti Kantor Pertanahan, sangatlah penting. Meningkatkan pemanfaatan teknologi informasi dalam proses penghitungan nilai objek pajak dan perolehan BPHTB di daerah. Seluruh langkah tersebut dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pemungutan pajak BPHTB yang pada akhirnya akan berdampak positif terhadap penerimaan pajak daerah dan kesejahteraan masyarakat. Namun, penting untuk diingat bahwa upaya untuk meningkatkan efisiensi harus dilakukan dalam jangka panjang untuk mempertahankan hasil. Porsi penerimaan BPHTB yang diterima masing-masing daerah disebut pendapatan daerah, dan dimasukkan dalam anggaran pendapatan dan belanja negara setiap tahun anggaran. Pendapatan dari BPHTB diperuntukkan bagi pembangunan daerah, terutama untuk pengembangan otonomi daerah yang sejati dan bertanggung jawab, yang menitikberatkan pada kota dan kabupaten.

F. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberkan data untuk menyelesaikan jurnal ini, kiranya jurnal ini dapat berguna bagi pembaca maupun sebagai referensi dalam penulisan jurnal.

Daftar Pustaka

- Dwiastuti, R. (2018). Analisis Kontribusi, Efektivitas Dan Efisiensi Ppj, Bphtb Dan Pbb-P2 Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kabupaten Banyumas Periode 2013-2016. In *LAIN Purwokerto*.
<https://doi.org/10.1016/j.jnc.2020.125798><https://doi.org/10.1016/j.smr.2020.02.002>
<http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/810049><http://doi.wiley.com/10.1002/anie.197505391><http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B9780857090409500205>
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57–69. <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>
- Nasution, A. F., Mardiana, S., & Isnaini. (2019). Implementasi Peraturan Walikota Binjai Nomor 47 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kaitannya dengan Intensifikasi Penerimaan PBB P2 di Kota Binjai. *Strukturasi: Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik*, 1(1), 52–64.
<https://doi.org/10.31289/strukturasi.v1i1.5>
- Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(2), 437–454.
- Sunday, R. I. (2018). Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad). *Aktualita (Jurnal Hukum)*, 1(1), 279–294.
<https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i1.3723>

Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia, Undang-Undang Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Hak Cipta.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pendaftaran UU Daerah atau PDRD.
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.