

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pajak

#### 1. Pengertian Pajak

Menurut Nurmantu, S., & Mas Rasmini, S.E. (dalam resmi 2018:5) Sejak zaman Romawi, pajak telah ada sebagai jenis pungutan. Pungutan dari beberapa jenis, termasuk *Censor*, *Questor*, dan berbagai lainnya, terkenal pada awal Republik Romawi (509–27 SM). Pajak ini diserahkan kepada sekelompok penduduk lokal terpilih yang dikenal sebagai pemungut cukai untuk melakukan pengumpulan. Selama pemberontakan melawan penduduk Romawi, *Tributum* dipungut sebagai pungutan langsung. Setelah abad kedua, kaisar Romawi bergantung pada *Vegtigalia*, atau pajak tidak langsung, seperti *Porteria*, atau biaya penggunaan pelabuhan.

Pajak berarti "tetap" dalam bahasa Jawa, yang berarti dipungut secara teratur pada periode tertentu. *Pa-ajeg* mengacu pada pembayaran pungutan berulang yang dipungut oleh raja dan pejabat dengan merampok sebagian hasil panen petani. Saat itu, pajak yang dibayarkan rakyat kepada kerajaan tidak dihitung dengan uang. Pajak yang dinilai hanya memperhitungkan praktik dan konvensi yang lazim pada saat itu (Rahayu. 2017).

Menurut Halomoan, K., & Sitabuana, T. H. (dalam resmi 2022:1245). Dalam upaya mencapai keadilan sosial dan pemerataan kemakmuran, baik materiil maupun spiritual, pajak diartikan sebagai “Perwujudan kewajiban

negara dan peran serta masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan negara dan pembangunan nasional”

Menurut dengan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa:

*“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 keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi negara Republik Indonesia, yang memberikan kontribusi terbesar dalam pembiayaan nasional. Dalam beberapa tahun terakhir, kontribusi pajak semakin meningkat secara signifikan dan dianggap sebagai pilar penting dalam pembiayaan program-program pembangunan nasional. Pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara umum diharapkan dapat ditingkatkan melalui kontribusi pajak ini. Selain itu, jumlah wajib pajak juga terus bertambah seiring dengan peningkatan kesadaran dan kepatuhan mereka dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan dengan baik dan benar (Lubis. 2019)

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), pengertian pajak adalah

pembayaran wajib kepada Negara yang dilakukan oleh orang pribadi atau perusahaan berdasarkan Undang-Undang yang bersifat memaksa. Pajak merupakan tanggung jawab Negara yang secara tegas ditentukan dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Frasa “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang” ditegaskan dalam pasal 23 (A). Hal itu sesuai dengan pasal 27 ayat 1. Dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam pasal 23 (A) UUD 1945 (Amandemen IV), yang berbunyi: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Menurut S.I.Djajadiningrat (2017:1) mengungkapkan bahwa perpajakan sebagai kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan kepada kas negara sebagai akibat keadaan, kejadian, atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai bentuk hukuman, dikenakan menurut undang-undang yang ditetapkan oleh undang-undang. pemerintah dan dapat dipaksakan, tetapi tidak ada pertukaran jasa secara langsung untuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat..

Sedangkan pengertian menurut Asdevi, T. (2022) perpajakan sebagai pembayaran masyarakat yang dilakukan menurut undang-undang, tanpa menerima keuntungan langsung, dan digunakan untuk memamerkan atau mendanai kemajuan nasional. Dengan begitu dapat kita pahami pengertian pajak secara umum yakni sebagai pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak kepada negara berdasarkan undang-undang. Pajak merupakan

kontribusi yang diwajibkan kepada rakyat untuk membiayai kebutuhan negara dan kepentingan masyarakat secara umum.

Pajak tidak memberikan jasa timbal balik atau keuntungan langsung kepada pembayar pajak. Pungutan ini dilakukan secara teratur pada periode tertentu dan digunakan untuk memenuhi pengeluaran-pengeluaran umum serta mendukung kemajuan nasional. Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama negara Republik Indonesia dan memainkan peran penting dalam pembiayaan program-program pembangunan nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Hal ini selaras dengan pengertian Pajak Daerah yang kemudian disebut dengan Pajak yang termaktub didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah:

*“Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Dapat disimpulkan dari beberapa definisi diatas bahwa pajak adalah iuran wajib rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kotraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

## 2. Jenis-jenis Pajak

Menurut (Putra, 2017) jenis pajak banyak ragamnya. Keragaman ini tergantung dari sisi mana kita melihatnya. Pembagian pajak dapat dilihat dari siapa yang menanggung pajak lembaga yang memungut dan sifatnya

### 1. Jenis-jenis pajak berdasarkan siapa yang menanggung

Berdasarkan pihak yang menanggung, pajak dapat dibedakan atas pajak langsung dan pajak tidak langsung.

- a. Pajak langsung; Pajak langsung adalah pajak yang dilaksanakan secara berkala terhadap seseorang atau badan usaha berdasarkan ketetapan pajak. Pajak langsung dipikul sendiri oleh Wajib Pajak.
- b. Pajak tidak langsung; Pajak tidak langsung adalah pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa

### 2. Jenis-jenis pajak berdasarkan lembaga pemungut

Sementara itu berdasarkan lembaga pemungut pajak dibedakan berdasarkan atas pajak Negara (Pemerintah Pusat) dan pajak daerah (Pemerintah Daerah)

- a. Pajak Negara: Pajak negara adalah pajak yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Pajak yang termasuk pajak negara adalah pajak penghasilan, pajak tambahan nilai barang dan jasa dari pajak penjualan atas barang mewah
- b. Pajak Daerah: Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik oleh daerah tingkat I maupun oleh pemerintah daerah untuk membiayai rumah tangganya

### 3. Jenis-jenis pajak berdasarkan sifatnya

Berdasarkan sifatnya pajak dibedakan atas pajak subjektif dan pajak objektif

1. Pajak Subjektif: Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal pada subjeknya SAR (Wajib Pajak). Contohnya pajak penghasilan dan pajak bumi dan bangunan.
2. Pajak Objektif: Pajak objektif adalah pajak yang dipungut berdasarkan objeknya tanpa memperhatikan Wajib Pajak. Contohnya pajak penjualan dan cukai.

### 3. Fungsi-fungsi Pajak

Menurut penuturan pada Resmi (2019) Pajak memiliki dua tujuan, yaitu fungsi anggaran (sumber pendanaan negara) dan fungsi regularend (pengatur), Dalam penjelasannya sebagai berikut:

- a. Fungsi anggaran (sebagai sumber pendanaan publik) Pajak memiliki tujuan anggaran, yang berarti memberikan dana kepada pemerintah baik untuk pengeluaran yang sedang berjalan maupun proyek modal.
- b. Fungsi Regulatory Regularend Pajak memiliki tujuan regulasi, artinya dapat digunakan untuk mencapai tujuan tertentu di luar industri keuangan serta untuk mengatur atau menjalankan kebijakan pemerintah di bidang sosial dan ekonomi.

#### **4. Ciri-ciri Pajak**

Ciri-ciri yang terdapat dalam pengertian pajak, seperti yang disebutkan oleh Kusmawati (2022), meliputi:

- a. Kontribusi Rakyat: Undang-undang perpajakan negara kita menetapkan bahwa pajak adalah bentuk partisipasi warga negara dalam pembangunan nasional.
- b. Pajak dikenakan berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berlaku.
- c. Dalam pembayaran pajak, tidak ada kontraprestasi individual yang diberikan oleh pemerintah.
- d. Pajak dikumpulkan oleh negara, baik di tingkat pusat maupun daerah.
- e. Pajak memiliki tujuan untuk membiayai pengeluaran pemerintah, terutama untuk investasi publik saat terjadi surplus pendapatan.

#### **5. Sistem Pemungutan Pajak**

##### *a. Self Assesment System*

Sistem pengumpulan pajak ini mengharuskan wajib pajak untuk membayar pajak secara mandiri sesuai dengan jumlah pajak yang ditentukan oleh otoritas. Wajib pajak memiliki peran aktif dalam menghitung, membayar, dan menyampaikan laporan pajak. Pemerintah berfungsi sebagai regulator dalam menetapkan pajak wajib dalam sistem penilaian diri. Sistem penilaian diri sering diterapkan pada jenis pajak dalam kategori pajak pusat. Contohnya adalah PPN (Pajak Pertambahan Nilai) atau PPh (Pajak Penghasilan). Sistem ini membutuhkan perhitungan jumlah pajak yang

terutang oleh wajib pajak. Jika terjadi kesalahan pada wajib pajak yang tidak memiliki pengetahuan yang memadai tentang perpajakan, salah satunya mengapa peran konsultan pajak sering dicari. Tujuannya adalah untuk memproses perhitungan dan pelaporan pajak dengan baik.

b. *Official Assesment System*

Sistem pemungutan pajak official assesment system memberikan wewenang kepada petugas pajak untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayar. Dalam sistem ini, petugas pajak berperan sebagai pemungut pajak yang menagih pajak kepada wajib pajak. Dalam sistem pemungutan pajak, peran wajib pajak sangat pasif dalam mengetahui jumlah pajak yang harus dibayar setelah otoritas pajak mengeluarkan keputusan tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jika wajib pajak tidak menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, cukup membayar pajak sesuai dengan Surat Setoran Pajak Terutang (SPPT).

c. *Withholding System*

Sistem pemotongan pajak melibatkan pihak ketiga untuk menghitung jumlah pajak yang terutang. Pihak ketiga ini bukan wajib pajak atau petugas pajak, melainkan petugas dari pemberi kerja. Sebagai contoh, dalam kasus pemotongan pendapatan karyawan, hal ini dilakukan oleh akuntan atau departemen SDM perusahaan. Jika karyawan mempercayai proses ini, mereka tidak perlu khawatir tentang pemotongan dan pembayaran pajak.

## **B. Pajak Daerah**

### **1. Pengertian Pajak Daerah**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Pasal 1 ayat 21 yaitu Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Mardiasmo (2019:14) Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pendapat lain menurut Pahala (2016:9) Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

### **2. Subjek dan Objek Pajak**

Menurut Siahaan (2016:79-80), subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak daerah. Dengan demikian, siapa saja, baik orang pribadi atau badan, yang memenuhi syarat objektif yang

ditentukan dalam suatu peraturan daerah tentang pajak daerah, akan menjadi subjek pajak. Sementara itu, wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan undang-undangan perpajakan daerah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak yang terutang, termasuk pemungut atau pemotong pajak tertentu. Oleh sebab itu, seseorang atau suatu badan menjadi wajib pajak apabila telah ditentukan oleh peraturan daerah untuk melakukan pembayaran pajak, serta orang atau badan yang diberi kewenangan untuk memungut pajak dari subjek pajak. Hal ini menunjukkan bahwa wajib pajak dapat merupakan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak maupun pihak lain, yang bukan merupakan subjek pajak, yang berwenang untuk memungut pajak dari subjek pajak.

Pengertian siapa yang menjadi subjek pajak dan wajib pajak pada suatu jenis pajak daerah ditentukan secara jelas dalam peraturan daerah yang mengatur pajak daerah bersangkutan. Penetapan apakah subjek pajak adalah sama dengan wajib pajak tergantung pada jenis pajak bersangkutan.

### **3. Jenis – Jenis Pajak Daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, terdapat 16 jenis pajak daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, yang terdiri dari tujuh jenis pajak yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah Provinsi dan sembilan jenis pajak yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dengan rincian sebagai berikut.

a) Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Provinsi sebagai berikut :

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).
3. Pajak Alat Berat (PAB).
4. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB).
5. Pajak Air Permukaan (PAP).
6. Pajak Rokok.
7. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MPLB).

b) Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sebagai berikut :

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT).
4. Pajak Reklame.
5. Pajak Air Tanah (PAT).
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MPLB).
7. Pajak Sarang Burung Walet.
8. Opsi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB).
9. Opsi Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).

## **C. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan (Anggoro, D,D. 2017: 233)

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Menurut Ravianto, R. (2017:121) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu objek pajak atau pajak bumi dan bangunan dimana pajaknya dibayar terlebih dahulu atas subjek pajaknya sebelum mempertimbangkan apa tujuan pajaknya. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sering disebut BPHTB (selanjutnya disebut “Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”) adalah pajak yang

dikenakan kepada setiap orang atau badan yang membeli hak atas tanah atau bangunan sebagai akibat perbuatan hukum. atau kejadian (Ravianto, R. 2017).

Kewajiban wajib pajak untuk membayar BPHTB tergantung pada tindakan hukum yang dilakukan. Tindakan hukum ini terkait dengan dokumen atau akta yang diperlukan untuk mentransfer hak. Pemindehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris atau PPAT, sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan notaris atau jabatan PPAT. Notaris atau PPAT memiliki kewajiban sebelum menandatangani akta terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat. Kewajiban ini termasuk dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD, yaitu pembayaran BPHTB oleh wajib pajak harus dilunasi. Namun, jika notaris atau PPAT tidak mematuhi ketentuan tersebut, maka mereka akan dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran yang telah dilakukan.

Meskipun wajib pajak atau pengunjung telah memberikan bukti pembayaran pajak, masih ada kemungkinan bukti tersebut dipalsukan. Irma Devita (2011) mengklaim ada beberapa kasus pemalsuan bukti pembayaran dan pengesahan pembayaran PPh, BPHTB, dan PBB, serta pemalsuan bukti penerimaan pajak yang dibayarkan oleh klien notaris/PPAT.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada mulanya merupakan jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat. Seiring berjalannya waktu, daerah memiliki kewenangan untuk menjalankan

pemerintahannya dengan mandiri, hal ini diejawantahkan dengan aturan otonomi daerah. Aturan ini telah berlaku untuk daerah sejak tahun 2001, setiap daerah pada akhirnya berwenang atas daerahnya masing-masing.

Namun, pelimpahan kewenangan ini tidak serta merta diberikan keseluruhan atasnya. Akan tetapi pelimpahan *expenditure assignment* belum disertai dengan *revenue assignment* dimana sisi inilah yang dimaksud dengan sisi penerimaan yang hakikatnya menjadi lokomotif dalam menjalankan pemerintahan. Sehingga pada mulanya daerah amat sangat tergantung dengan dorongan serta transfer dana dari pemerintah pusat.

Menurut Anggoro, D,D. dalam resmi (2017:224) Maka untuk mengatasi ketimpangan tersebut pemerintah pusat berupaya untuk meningkatkan kompetensi fiskal daerah dengan mengkaji basis-basis pajak yang cukup potensial dan secara kriteria tepat untuk dijadikan pajak daerah dan retribusi daerah. Atas dasar itu agenda menyerahkan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dijadikan sebagai salah satu bentuk meningkatkan *Taxing Power* daerah.

Menurut Pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945, tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah, sebagai contoh, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa dan memiliki fungsi sosial, serta digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar, sebagai lahan usaha, atau sebagai alat investasi yang menguntungkan.

Pada tanah juga terdapat bangunan yang memberikan manfaat ekonomi kepada pemiliknya. Oleh karena itu, wajar jika pemilik atau penerima Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Kemudian, sejak 1 Januari 2011, pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan kepada Pemerintah Daerah sehingga menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009.

Kemudian Berdasarkan hukum yang membahas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termaktub pula pada Bab II Bagian Ketujuh Belas mengenai BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD) membahas BPHTB (Utami, P. S. 2019). Kemudian pada tahun 2022 diundangkan Kembali aturan lanjutan terkait dengan BPHTB yakni UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dimana didalamnya mengatur lebih lanjut terkait NJOP pada BPHTB.

Adapun bila diuraikan kedalam urutan berjenjang sebagaimana Teori Hukum *Stufenbau* oleh Hans Kelsen ialah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- c. Keputusan Bupati/Wali Kota yang mengatur Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai aturan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **2. Dasar Hukum Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. dalam resmi (2021:488). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur tentang biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) telah direvisi dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 yang mengubah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur tentang biaya perolehan tanah dan bangunan hak. (selanjutnya disebut UU BPHTB). Dikatakan bahwa Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan yang dikenakan sehubungan dengan pembelian hak guna bangunan atau tanah. Warga negara wajib membayar BPHTB untuk setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan yang telah ditetapkan undang-undang.

Dalam melaksanakan dan melakukan pemungutan pajak BPHTB terdapat aturan-aturan yang dibentuk sebagai wujud *Legal Standing* bagi

BPHTB. Adapun dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya:

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan
- 4) Pasal 44–49 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya biaya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
  - 9) Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- 3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).**

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam UU No.1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Sedangkan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi (Anggoro, D,D. 2017: 225):

- a. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat pemindahan hak karena:
  - 1) Jual Beli
  - 2) Tukar Menukar
  - 3) Hibah
  - 4) Hibah Wasiat

- 5) Waris
  - 6) Pemasukan Dalam Perseroan Atau Badan Hukum Lain
  - 7) Pemisahan Hak Yang Mengakibatkan Peralihan
  - 8) Penunjukan Pembeli Lelang
  - 9) Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Inkrah
  - 10) Penggabungan Usaha
  - 11) Peleburan Usaha
  - 12) Pemekaran Usaha
  - 13) Hadiah
- b. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat pemberian hak baru karena:
- 1) Kelanjutan Pelepasan Hak
  - 2) Diluar Pelepasan Hak

Menurut Siahaan dalam Anggoro (2017:227) di beberapa tempat (misalnya Kota Bandung) dapat ditemui keadaan di mana seseorang dimungkinkan untuk membangun rumah di atas tanah milik negara yang disewanya dari pemerintah daerah setempat. Hak sewa tanah milik negara tersebut dapat dialihkan pada pihak lain dan bangunan rumah yang ada di atasnya dijual kepada pihak lain yang menginginkan bangunan dan hak sewa atas tanah tersebut. Pada contoh ini maka yang terjadi adalah perolehan hak atas bangunan rumah tersebut saja, sementara hak atas tanah tidak beralih karena tetap sebagai tanah negara.

Besaran NPOPTKP diatur dalam Pasal 7 ayat (2) UU PERBUP Pandeglang No. 29 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pandeglang :

*“Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak BPHTB.”*

Lebih lanjut dalam ayat (3) diatur kemudian mengenai perolehan hak karena hibah wasiat sebagaimana berikut:

*“(3) Dalam hal perolehan hak karena waris/akta pembagian hak bersama atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).”*

#### **4. Hak Atas Tanah Yang Perolehan Hak Atasnya Menjadi Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:227) Hak atas tanah yang memperoleh hak atasnya menjadi objek BPHTB adalah:

- 1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah pusat;
- 2) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku;

- 3) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan. Pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan;
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan;
- 6) Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga;

## **5. Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:228) Objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- 1) Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

## **6. Subjek Dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Anggoro, D, D. dalam resmi (2017:230) Subjek pada biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah orang pribadi

atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan.atau bangunan. Dengan demikian berarti pada pengenaan BPHTB, Subjek Pajak dan Wajib Pajak berada pada diri orang atau badan yang sama.

#### **7. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Dasar pengenaan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nilai perolehan objek pajak nilai perolehan objek pajak ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut (Anggoro,D,D. 2017: 230-231) :

- 1) Jual Beli Adalah Harga Transaksi
- 2) Tukar Menukar Adalah Nilai Pasar
- 3) Hibah Adalah Nilai Pasar
- 4) Hibah Wasiat Adalah Nilai Pasar
- 5) Waris Adalah Nilai Pasar
- 6) Pemasukan Dalam Perseroan Atau Badan Hukum Lainnya Adalah Nilai Pasar
- 7) Pemisahan Hak Yang Mengakibatkan Peralihan Adalah Nilai Pasar
- 8) Peralihan Hak Karena Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Atau Inkrah Adalah Nilai Pasar
- 9) Pemberian Hak Baru Atas Tanah Sebagai Kelanjutan Dari Pelepasan Hak Adalah Nilai Pasar
- 10) Pemberian Hak Baru Atas Tanah Di Luar Pelepasan Hak Adalah Nilai Pasar
- 11) Penggabungan Usaha Adalah Nilai Pasar

- 12) Peleburan Usaha Adalah Nilai Pasar
- 13) Pemekaran Usaha Adalah Nilai Pasar
- 14) Hadiah Adalah Nilai Pasar
- 15) Penunjukan Pembeli Dalam Lelang Adalah Harga Transaksi Yang Tercantum Dalam Risalah Lelang

Jika nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP pajak bumi dan bangunan. Menurut Siahaan dalam Anggoro (2017) hal ini menunjukkan adanya kaitan antara BPHTB dengan PBB Pedesaan dan Perkotaan, di mana NJOP yang pada dasarnya merupakan dasar pengenaan pajak pada PBB juga dijadikan sebagai dasar dalam menentukan dasar pengenaan pajak pada BPHTB. Hal ini wajar saja karena pada dasarnya NJOP mencerminkan nilai pasar dari objek pajak yang diperoleh. Karena itu Apabila wajib pajak berniat untuk mengecilkan jumlah BPHTB yang harus dibayar, terdapat suatu mekanisme guna mengatasi nilai tersebut yaitu digunakannya NJOP sebagai pembanding terhadap harga transaksi atau nilai pasar. Selain itu apabila nilai pasar tidak diketahui jumlahnya maka tidak ada halangan bagi wajib pajak untuk menghitung dan membayar bphtb yang terhutang menggunakan NJOP yang tertera pada SPPT PBB pedesaan dan perkotaan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.

Dengan menggunakan NJOP sebagai pembanding terhadap harga transaksi atau nilai pasar berarti yang digunakan sebagai dasar pengenaan

pajak sebenarnya adalah nilai pasar dari objek perolehan hak Hal ini terlihat dari definisi NJOP yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

#### **8. Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP)**

Besarnya nilai perolehan pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) untuk Setiap wajib pajak, hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang PERBUP Pandeglang Pasal 7 ayat (2) No. 29 Tahun 2019. dalam hal ini perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh pribadi yang masih dalam hubungan keluarga saudara dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau 1 derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami dan istri nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **9. Tarif Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) UU PERBUP Pandeglang No. 29 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pandeglang. Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan dengan undang-undang dan peraturan daerah sebagai aturan turunannya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah

Kabupaten kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah kabupaten kota sehingga setiap daerah kabupaten kota diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kabupaten kota lainnya selama tidak melebihi tarif maksimal yang sudah ditetapkan undang-undang.

#### **10. Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Besaran pokok biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP Secara umum perhitungan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP}-\text{NOPTKP})\end{aligned}$$

Sebagai Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan:

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = 60.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 5.000.000

Pajak yang Terutang = 5% x Rp 5.000.000 = Rp. 250.000

#### **11. Saat Terutang Pajak Masa Pajak Dan Wilayah Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Ada biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan Masa pajak merupakan jangka waktu yang lamanya sama dengan satu bulan takwim

atau jangka waktu lain yang ditetapkan dengan keputusan Bupati atau Walikota pengertian masa pajak bagian dari bulan hitung 1 bulan penuh tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 tahun takwim kecuali Apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun takwim.

Saat berhutangnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ditetapkan untuk:

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
2. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
4. Hak wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
5. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

10. Pemberian hak baru di luar pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
11. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
12. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
13. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
14. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
15. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat dan/atau Bangunan berada

Pejabat pembuat akta tanah atau notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak Kepala Kantor bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak pejabat pembuat akta tanah atau Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau

istilah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya tata cara pelaporan bagi pejabat diatur dengan Peraturan Kepala daerah.

## **12. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menurut Undang – Undang PERBUP Pandeglang Pasal 10 Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Tatacara Pemungutan BPHTB

- 1) *Pemungutan atas BPHTB dimulai dari Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.*
- 2) *PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penulisan atas objek pajak yang haknya dialihkan.*
- 3) *Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB yang disediakan oleh BP2D.*
- 4) *Wajib Pajak berdasarkan penghitungan dan pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk selanjutnya membayar sendiri pajak terutang melalui Bank Persepsi.*
- 5) *PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD-BPHTB.*
- 6) *SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:*
  - a) *lembar 1 untuk Wajib Pajak;*
  - b) *lembar 2 untuk PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara;*
  - c) *lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;*
  - d) *lembar 4 untuk BP2D sebagai lampiran permohonan penulisan;*
  - e) *lembar 5 untuk Bendahara Penerimaan BP2D sebagai lampiran*

*pencatatan; dan*

f) *lembar 6 untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB.*

Menurut Fifharani Sukma(2020). Cara mengisi SSPD BPHTB :

pengisian SSPD BPHTB pengurusan BPHTB dapat melalui PPAT/Notaris dan dapat melalui kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan. Proses pengisian SSPD BPHTB diawali dengan Wajib Pajak mengisi informasi objek pajaknya kedalam formulir SSPD BPHTB. Kemudian Wajib Pajak, PPAT/Notaris dan Kantor Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan menandatangani formulir SSPD BPHTB tersebut. SSPD BPHTB tersebut kemudian disetorkan pada BPKAD.

Menurut Fifiana Wisnaeni (2020) Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

- 1) penulisan verifikasi SSPD merupakan kegiatan pengujian kebenaran Padding SSPD, termasuk elemen berikut: NOP, amplitud NJOP per meter persegi tanah dan/atau bangunan, perhitungan NJOP PBB, Hitung B PHTB yang terutang dan hitung BPHTB terutang dan harus dibayar. Tujuannya antara lain untuk Pelayanan kepada wajib pajak sebagai tindakan pencegahan Cegah penggunaan SSPT/NOP yang salah mencocokkan data yang dimasukkan di SSPD dengan database PBB, dan Periksa kebenaran perhitungan wajib pajak.

2) Syarat sebelum melakukan validasi BPHTB adalah sebagai berikut:

**SSPD BPHTB ASLI**

- a) Bukti Pembayaran BPHTB dari Bank Persepsi
- b) Fotocopy SPPT PBB
- c) Fotocopy Surat Tanah Awal (Sertifikat/AJB/Girik/SPPT/Ipeda /Buku C (harus disertai Surat Keterangan Lurah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa)
- d) Fotocopy KTP Wajib Pajak
- e) Surat Kuasa (Jika dikuasakan)
- f) Kwitansi Pembelian
- g) Fotocopy AJB yang sudah jadi (apabila AJB baru sudah jadi)
- h) Lunas PBB

**13. Tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB**

Menurut Novita (2017).Proses pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu: Wajib Pajak dapat membayar atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan. Sebelum wajib pajak membayar data diteliti terlebih dahulu di fungsi pelayanan data, apabila datanya tidak ada masalah di fungsi pelayanan maka datanya akan diinput ke Sistem Pajak Daerah untuk diprintkan SSPD dan kemudian Wajib Pajak membayar ke Bendahara Penerimaan atau Bank persepsi.

## **BAB III METODOLOGI PENULISAN**

### **A. Objek Penulisan Tugas Akhir**

Pada penulisan Tugas Akhir ini yang oleh penulis dijadikan sebagai Objek Penulisan adalah Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BAPENDA Kabupaten Pandeglang. Terletak di Jln. Jenderal Ahmad Yani No.1, Pandeglang, Kec. Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten.

### **B. Metode Penulisan Tugas Akhir**

Metode penulisan yang diterapkan dalam studi ini adalah metode penulisan kualitatif. Metode penulisan kualitatif sendiri menurut Arif (2018) merupakan suatu prosedur penulisan yang menghasilkan data deskriptif berupa informasi lisan, tulisan, serta perilaku yang dapat diamati dari partisipan atau subjek yang menjadi fokus penulisan.

Berdasarkan hasil data deskriptif tersebut, penulisan deskriptif dapat diartikan sebagai metode penulisan yang melibatkan penggambaran data dan kondisi subjek atau objek penulisan. Data tersebut kemudian dianalisis dan dibandingkan dengan situasi yang sedang terjadi pada saat ini, dengan tujuan untuk mengatasi masalah yang ada dan memberikan informasi terkini yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dapat diterapkan dalam berbagai konteks. Secara umum, penulisan deskriptif merupakan kegiatan penulisan yang bertujuan untuk menggambarkan atau