

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORITIS**

#### **2.1 Pajak**

##### **2.1.1 Pengertian Pajak**

Pengertian pajak menurut 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 Pasal 1 Angka 1 adalah :

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.

Definisi pajak juga dikemukakan oleh (Rochmant Soemitro), dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi lain dikemukakan oleh (S.I. Djajadiningrat), dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu Pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan oleh suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Definisi lain dikemukakan oleh Adriani dalam buku Sukrisno Agoes dan Estralita Trisnamawati (2017:6) yaitu

Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang ada gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Melihat beberapa definisi pajak diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib masyarakat kepada Negara yang dalam pemunggutan dapat dipaksa namun tidak memberi jasa timbal balik secara langsung terhadap masyarakat, hal ini dikarenakan pajak menjadi sumberpenerimaan utama dalam membiayai pengeluaran rutin pemerintah.

### **2.1.2 Fungsi Pajak**

Mardiasmo (2018:4) Ada dua fungsi pajak, yaitu :

#### **1. Fungsi Anggaran (*Bugetair*)**

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membayar pengeluaran-pengeluarannya.

#### **2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)**

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi sertamencapai tujuan -tujuan tertentu diluar bidang keuangan

Contoh:

- a. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dikenakan pada saat terjadinya transaksi jual beli barang tergolong mewah.Semakin mewah suatu barang, tarif pajaknya semakin tinggi sehingga barang

tersebut harganya semakin mahal.

- b. Tarif Pajak Progresif dikenakan atas penghasilan, dimaksudkan agar pihak yang memperoleh penghasilan tinggi memberikan kontribusi (membayar pajak) yang tinggi pula sehingga terjadi pemertaan pendapatan.
- c. Tarif Pajak ekspor sebesar 0% dimaksudkan agar para pengusaha terdorong mengekspor hasil produksinya dipasar dunia sehingga memperbesar devisa Negara.
- d. Pajak Penghasilan dikenakan atas peyerahan barang hasil industri tertentu, seperti semen, industri kertas, industri baja, dan lainnya, dimaksudkan agar terdapat penekanan produksi terhadap industri tersebut karena dapat mengganggu lingkungan atau polusi.
- e. Pengenaan Pajak 1% bersifat final kegiatan usaha dan batasan peredaran usaha tertentu, dimaksudkan untuk peyederhaan penghitungan pajak.
- f. Pemberlakuan tax holiday, dimaksudkan untuk menarik investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia .

### **2.1.3 Pengelompokan Pajak**

Mardiasmo (2018:7) pengelompokan pajak terbagi menjadi 3 antara lain:

1. Menurut Golongannya
  - a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain  
contoh :Pajak Penghasilan
  - b. Pajak Tidak Langsung, yaitu: pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh:Pajak Pertambahan Nilai

2. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan

- b. Pajak objektif, yaitu: Pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah

3. Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan Bea Materai.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah Pajak daerah terdiri atas:

1. Pajak Provinsi

Contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

2. Pajak Kabupaten/Kota

Contoh: Pajak Bumi Bangunan, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Mineral Bukan Logam dan Bantuannya, Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan, Pajak Penerangan Jalan.

#### **2.1.4. Syarat Pemungutan Pajak**

Mardiasmo (2018:9), menyatakan agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)
3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomi)
4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

#### **2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Siti Resmi(2017:19) Ada Tiga Pemungutan Pajak yaitu:

1. *Official Assement System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparaturn perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundangan-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan para aparaturn perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada aparaturn perpajakan

2. *Self Assement System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan dalam penentuan target pajak sepenuhnya berada ditangan wajib pajak. Wajib pajak dianggap mampu menghitung pajak, memahami undang-undang perpajakan yang sedang berlaku, mempunyai kejujuran yang tinggi, dan menyadari akan arti pentingnya membayar pajak. Oleh karena itu, wajib pajak diberi kepercayaan untuk:

- a. Menghitung sendiri pajak yang terutang
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang
- c. Membayar sendiri jumlah pajak yang terutang
- d. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang
- e. Mempertanggungjawabkan pajak yang terutang

Jadi berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak sebagian besar tergantung pada wajib pajak sendiri (peranan dominan ada pada wajib pajak)

### 3. *With Holding System*

Sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia.

Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk. Peranan dominan ada pihak ketiga

### **2.1.6 Asas -Asas Pemungutan Pajak**

Terdapat beberapa asas pemungutan pajak antara lain:

#### **a. Asas domisili**

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri

#### **b. Asas Sumber**

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayah-wilayah tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak

#### **c. Asas Kebangsaan**

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara

### **2.1.7 Tata Cara Pemungutan Pajak**

Tata cara pemungutan pajak terdiri dari:

#### **1. Stelsel Nyata (*riël stelsel*)**

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada periode

#### **2. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)**

Pengenaan pajak berdasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh

undang-undang. Misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan. Kebaikan stelsel adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak didasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

### **3. Stelsel Campuran**

Stelsel Campuran merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, jika kecil kelebihannya dapat diminta kembali

## **2.2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Supriyanto (2011:110), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.



### **2.2.1 Objek Pajak Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan**

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No.20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dengan demikian yang menjadi objek adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa:

1. Tanah termasuk tanaman di atasnya
2. Tanah dan bangunan
3. Bangunan

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi

1. Pemindahan hak karena:
  - a. Jual beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Hibah
  - d. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak atas Tanah dan Bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberian hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberian hibah wasiat meninggal dunia.
  - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dari orang pribadi atau badan kepada

Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama
- g. Penunjukkan pembelian dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang
- h. Pelaksanaan putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada yang ditentukan dalam usaha atau lebih dengan putusan hakim tersebut
- i. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikudasi badan usaha lainnya.
- j. Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aset dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha lama.

2. Pemberian Hak baru, karena:

- a. Kelanjutan pelepasan hak, yaitu: pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau hukum dari negara atas tanah yang pelepasan hak.

- b. Diluar pelepasan hak, yaitu:pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian Hak atas Tanah adalah Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok Agraria dan Peraturan Perundang -Undangan yang berlaku.Termasuk dalam kategori Hak atas Tanah ini:

- 1.Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang-orang pribadi atau badan hukum yang tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah

2. Hak Guna Usaha

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

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 No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain,yang memberi wewenang

dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan 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 yang berlaku.

#### 5. Hak Milik atas Rumah Susun

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 sebagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### 6. Hak Pengolahan

Hak Pengolahan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, peyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan bekerja sama dengan pihak ketiga

#### c. Objek Tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Siti Resmi (2017:215) mengatakan objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan atas perilaku timbal balik.

2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,yaitu tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan (baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah ) dan kegiatan yang semata-mata tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah,dan jalan umum
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi atau tugas badan dan perwakilan usaha tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria,termasuk hak oleh pemerintah.
5. Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat,dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur tersendiri dengan peraturan pemerintah.

d. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan(BPHTB)

Menurut Mardiasmo (2018:398) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak BPHTB tersebut menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

e. Tarif Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Besar tarif yang ditetapkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan (BPHTB) sebesar 5%

### **2.2.2 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Mardiasmo (2016:414) dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

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. Undang-Undang ini menggantikan Ordinasi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### **2.2.3 Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Mardiasmo(2016:416) yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal: jual beli.
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
  - a. Tukar-menukar
  - b. Hibah
  - c. Waris
  - d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - e. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak

- f. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - g. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
  - h. Penggabungan usaha
  - i. Peleburan usaha
  - j. Pemekaran usaha
  - k. Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal: penunjukkan pembeli dalam lelang
  4. Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya Nilai Pajak Objek Pajak (NPOP) besarnya nilai pajak objek pajak sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau nilai pajak objek pajak lebih rendah dari pada nilai pajak objek pajak (NPOP) pajak bumi dan bangunan.

#### **2.2.4 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) = 5% (NPOP - NPOPTKP)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan = 5% (NJOP - NPOPTKP)

Keterangan:

BPHTB = Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTK = Nilai Pajak Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOPKP = Nilai Pajak Objek Kena Pajak

### **2.2.5 Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak(NPOP) yang dapat dibagi 3(tiga) jenis, yaitu: Harga transaksi, Nilai pasar, dan Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Disamping itu,terdapat suatu persyaratan dalam menentukan nilai pajak objek pajak yaitu dalam hal nilai pajak objek pajak merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau rendah dari nilai jual objek pajak digunakan dalam pengenaan pajak bumi bangunan terjadinya perolehan hak,maka dasar pengenaan yang dipakai adalah nilai jual objek pajak (NJOP) pajak bumi bangunan. Hal ini mengandung arti bahwa apabila nilai pajak objek pajak (harga transaksi atau nilai pasar ) lebih tinggi dari nilai jual objek pajak(NJOP) pajak bumi bangunan terjadinya perolehan, maka menjadi dasar pengenaan bea perolehen hak atas tanah dan bangunan adalah nilai pajak objek pajak.

Dalam menentukan besarnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif yang besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah dengan ketentuan paling tinggi sebesar 5% dengan pasar pengenaan nilai pajak objek pajak. Namun besarnya nilai pajak objek pajak terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak(NPOTKP).

Untuk menentukan batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui peraturan pemerintah No. 113 Tahun 2000 kemudian ditindaklanjuti Keputusan



Menteri Keuangan (KMK) No.516 /KMK.04/2000 tanggal 14 desember 2000 tentang cara penentuan besarnya nilai pajak objek pajak tidak kena pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

### **2.2.6 Tarif dan Pembayaran BPHTB**

Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menurut Undang-Undang No.21 Tahun 1997.Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP). Sedangkan menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah(PDRD) Pasal 88 disebutkan bahwa tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan peraturan daerah

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Direktorat Jendral Pajak menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2000 atau Kepala Daerah menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2009 atau tahun sesudah terutang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan setelah terlebih dahulu menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Bea atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

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

3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau Keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditentukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali wajib pajak melapor sebelum pemeriksaan. Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKTBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan Surat Ketetapan Bea tersebut 1 bulan sejak tanggal diterbitnya surat ketetapan.

#### **2.2.7 Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari rakyat dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Tidak hanya itu dana yang diterima dikas Negara atau daerah tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan Negara atau daerah yang disepakati oleh pendiri awal Negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan rakyat.

Sumber penerimaan Negara terbesar adalah penerimaan yang berasal dari pajak menurut Undang -Undang Dasar pajak tahun 2007. Penerimaan pajak

memberikan kontribusi yang cukup signifikan, yaitu anggaran pendapatan belanja Negara atau daerah bagi pemerintah. Salah satu upaya untuk mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata, bertanggung jawab

### 2.3 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian yang dilakukan terkait dengan penelitian ini dengan kata kunci “ Penentuan target Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan” dan digunakan sebagai acuan bagi peneliti ini dijelaskan secara sistematis dalam bentuk tabel, pada tabel 2.1

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama	Judul	Metode	Hasil Penelitian
1	Fauzan, 2018	Akuntansi Dan Efektifitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang	Metode Deskriptif Kualitatif	Tingkat efektifitas pemungutan BPHTB pada tahun 2018-2020 di dapatkan sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah tahun 2018 - 2020 sangat kurang atau rendah
2	Santoso, 2019	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara	Metode Deskriptif	Penerimaan Pemungutan BPHTB mengalami fluktuasi yang cukup berarti namun fluktuasi itu telah mencapai angka 100% bahkan dapat melewati angka 100%
3	Anggraini, 2020	Analisis Penerapan Pemungutan Bea	Metode Deskriptif Kualitatif	Berdasarkan target dan realisasi PAD atas BPHTB setiap

		Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang		tahunnya selalu meningkat, realisasi dari target yang ditetapkan selalu di atas 100%, hal ini menggambarkan bahwa potensi BPHTB Di Kabupaten Malang tinggi.
4.	Mide, 2020	Analisis Efektivitas, Efisiensi dan Kontribusi BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja	Analisis deskriptif Kuantitatif	<p>1. Realisasi BPHTB Pada tahun 2011-2020 mengalami fluktuasi</p> <p>2. Tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Pada tahun 2011 - 2020 mengalami fluktuasi, namun pada tahun 2020 menunjukkan kriteria sangat efektif</p> <p>3. Tingkat efisiensi BPHTB terhadap PAD tahun 2011-2020 dalam kategori sangat efektif, yaitu rata-rata 5% setiap tahun</p> <p>4. Tingkat kontribusi BPHTB terhadap PAD pada tahun 2011- 2020 dalam kategori sangat kurang</p>
5	Elvira, 2021	Analisis Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan		Realisasi penerimaan pajak BPHTB dinilai rendah.

## **2.4 Kerangka Berpikir**

Permasalahan untuk memberikan gambaran mengenai Analisis Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Kupang. Kota Kupang adalah ibu Kota dari propinsi Nusa Tenggara Timur, selain itu Kota Kupang juga adalah salah satu daerah yang diberi hak otonomi daerah untuk mengatur dan mengurus pemerintahannya guna melaksanakan pembangunan daerah. Salah satu yang harus diperhatikan oleh Pemerintah Kota Kupang dengan meningkatkan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemunggutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut, terdapat target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam menghitung besar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan itu diterbitkan dan kemudian diterapkan dan ditentukan targetnya, kemudian dilakukan pemungutan dan dilaporkan dan di catat harga transaksi, dengan adanya pelaporan dan pencatatan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan maka dapatlah realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan kerangka berpikir dalam penelitian ini disajikan pada gambar 2.1

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berpikir**

