



Meningkatkan Pemahaman Masyarakat Terhadap Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Suharno^{*)}, Goro Binardjo, Dedi Supriadi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jenderal Soedirman

^{*)}Corresponding: suharno@@unsoed.ac.id

Submit :
1 Mei 2023

Diterima:
29 Juni 2024

DOI:
<https://doi.org/10.32424/dsc.v1i1.10675>

Abstrak: saat melakukan jual beli tanah dan bangunan pembeli maupun penjual dikenakan pajak. Penjual akan dikenakan pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengabdian ini dilaksanakan di Desa Karangtengah berada di Kecamatan Baturaden Kabupaten Banyumas. Melalui penyuluhan edukatif, pelatihan, diskusi, dan pendampingan dapat memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai BPHTB. Diperkenalkan tentang pengertian, objek, subjek, dasar pengenaan pajak, cara pembayaran, sampai dengan pengajuan dalam hal terdapat keberatan dari warga dari nilai BPHTB. Melalui penyuluhan, dan pendampingan dapat meningkatkan pemahaman, kesadaran dan kepatuhan masyarakat untuk membayar kewajiban pajak daerah BPHTB.

Kata Kunci : Pajak daerah, bea perolehan, tanah, bangunan, dinas pendapatan daerah

Abstract: When buying and selling land and buildings, buyers and sellers are subject to tax. Sellers will be subject to income tax (PPh), while buyers will be subject to Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB). This service was carried out in Karangtengah Village in Baturaden District, Banyumas Regency. Through educational outreach, training, discussions and mentoring, we can provide a deeper understanding of BPHTB. Introduced about the definition, object, subject, basis for tax imposition, payment methods, and submissions in the event of objections from citizens regarding the BPHTB value. Through counseling and assistance, community understanding, awareness and compliance can be increased in paying BPHTB regional tax obligations.

Keywords: Regional taxes, acquisition fees, land, buildings, regional revenue services

PENDAHULUAN

Bisnis properti di Indonesia saat ini sedang berkembang, baik untuk ditempati sendiri maupun untuk investasi jangka panjang dan prospeknya cukup menjanjikan. Pertumbuhan ekonomi Indonesia juga akan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan gedung perkantoran dan fasilitasnya. Berbagai jenis perumahan sedang dan akan dibangun, termasuk jenis apartemen, kondominium, rumah susun, resort untuk kalangan atas yang berkantong tebal. Kebutuhan terhadap properti tidak hanya pada level pertama yaitu jual beli properti di real estate tetapi juga dalam jual beli dalam pasar sekunder serta sewa menyewa. Sebelum kita ingin membeli properti sebaiknya kita perlu mengetahui pajak-pajak yang terkait dengan transaksi jual beli properti itu sendiri. Membeli properti baik secara perorangan maupun melalui developer/pengembang properti, ada pajak-pajak yang dikenakan dari pemerintah kepada kita. Biasanya pajak telah dimasukkan ke dalam harga jual jika kita membeli properti melalui developer/pengembang properti. Besarnya pajak sangat tergantung jenis, nilai, luas dan lokasi properti.

Dari sisi perpajakan, Properti atau *Real Estate* sangat menarik untuk dicermati karena dalam setiap pergerakan properti / real estate dapat menimbulkan aspek pajak yang berbeda-beda tergantung dari obyek pajak yang muncul dalam setiap transaksinya. Misalnya dalam transaksi jual beli bisa muncul berbagai macam pajak antara lain: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPHTB), Pemotongan PPh pasal 21 atau Pasal 23, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bahkan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Dan tentu saja jika properti sudah dimiliki akan menimbulkan obyek pajak selanjutnya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang akan ditanggung oleh pembeli real estate atau sebagainya dari perusahaan properti.

Pesatnya bisnis properti ini didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping pangan dan sandang. Dan kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama yang secara naluri harus terpenuhi. Maka, tidaklah wajar bagi seseorang untuk tidak mengidam-idamkan memiliki rumah hunian sendiri. Disamping itu dalam rangka keperluan usaha, seseorang atau badan

usaha memerlukan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan usahanya, misalnya kantor, ruko ataupun gudang. Disamping itu, properti juga menjadi alternatif utama untuk berinvestasi. Disamping harga yang relatif selalu naik dimasa yang akan datang, juga dapat dijadikan bisnis sewa yang mendatangkan keuntungan pasif (Suharno, 2021).

Salah satu sebab mengapa bisnis properti ini tumbuh pesat, selain tentunya karena kebutuhan manusia akan papan, adalah karena banyak alternatif cara kepemilikan yang semakin mudah. Saat ini memiliki sebuah rumah atau properti lainnya tidak harus dengan uang cash namun bisa juga dengan mekanisme pembiayaan atau kredit. Melalui mekanisme kredit ini calon pembeli tidak lagi harus menunggu hingga terkumpul sejumlah dana sesuai dengan harga yang ditawarkan, namun cukup dengan menyiapkan sejumlah dana yang sedikit, untuk uang muka dan kepengurusan kredit, seseorang atau badan dapat memiliki sebuah properti (Harsono, 2005).

Kondisi yang turut mempengaruhi iklim bisnis properti adalah regulasi pemerintah dibidang properti, termasuk didalamnya regulasi dibidang perpajakan (Isnanto et al 2021). Pada tahun 1997 muncul regulasi dari bank indonesia yang pada saat itu mempunyai pengaruh yang cukup signifikan bagi usaha properti, yaitu dilarangnya perbankan memberikan kredit untuk pengadaan dan pengolahan tanah. Saat itu pengembang properti yang bermain terbagi menjadi pengusaha besar dan kecil. Banyak dari pengembang besar mengandalkan pengadaan dan pengolahan tanah berasal dari kredit bank. Kondisi ini berkaitan dengan luasnya pelaksanaan ketentuan tanah yang akan dikembangkan. Akan sulit bagi pengembang besar untuk melakukan pengadaan dan pengolahan dengan cakupan yang luas hanya mengandalkan modal sendiri. Kondisi ini ditambah dengan nilai strategis letak tanah yang akan dikembangkan oleh pengembang besar. Sehingga dengan ketentuan dari Bank Indonesia ini sedikit banyak mempengaruhi pola bisnis pengembang besar. Misalnya perusahaan yang telah mempunyai izin lokasi yang luas namun belum melakukan pembebasan.

Hal sebaliknya terjadi bagi pengembang kecil yang sedari awal mengadakan dan mengolah tanah menggunakan modal sendiri. Dengan regulasi dari Bank Indonesia ini tentu akan menguntungkan pengembang

kecil karena kompetisi bisnis akan lebih fair. Kondisi ini tidak berlaku bagi pengusaha properti yang bergerak di pengembangan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang memang menjadi lahan bagi pengembang kecil. Kondisi ini juga tidak berlaku bagi pengusaha yang sangat besar yang mempunyai banyak alternatif pembiayaan, misalnya perusahaan yang telah go publik.

Apa sebenarnya yang dimaksud dengan properti? Secara umum properti dapat didefinisikan dengan segala sesuatu benda yang dapat kita miliki. Properti sendiri dapat dikelompokkan menjadi empat jenis yaitu *real property*, *personal property*, *businesses property* dan *financial interests*. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) properti didefinisikan sebagai konsep hukum yang meliputi seluruh kepentingan, hak dan keuntungan dari suatu kepemilikan. Terhadap pengertian tersebut maka kita dapat membedakan antara penguasaan fisik atas tanah dan atau bangunan yang dalam hal ini disebut dengan real estate serta kepemilikan secara hukum atau penguasaan yuridis yang disebut *real property*. Dunia bisnis properti pasti tidak akan lepas dari masalah perpajakan. Demikian pula dalam setiap melakukan transaksi jual beli properti tentunya akan mengandung kewajiban pembayaran pajak. Pajak-pajak tersebut akan dikenakan kepada pembeli maupun penjual properti.

Mengapa penguasaan fisik dan penguasaan secara yuridis atas tanah dan atau bangunan perlu dipajaki? Hal ini tidak terlepas dari fungsi pajak properti sebagai salah satu bagian sumber penerimaan negara (fungsi *budgeter*) yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan fungsi regulasi dimana pajak properti digunakan sebagai alat untuk mengatur perkembangan pasar properti. Seperti kegiatan membeli properti baik yang dilakukan secara perorangan maupun melalui developer atau pengembang properti, akan mengandung konsekuensi kewajiban yaitu adanya aspek pajak-pajak yang akan dikenakan pemerintah kepada pelaku bisnis properti dan kepada konsumen dalam hal ini pihak yang membeli properti. Meskipun demikian biasanya pajak properti telah dimasukkan ke dalam harga jual jika anda membeli properti melalui developer/pengembang properti. Besarnya pajak sangat tergantung jenis, nilai, luas dan lokasi properti yang akan

ditransaksikan. Oleh karena itu, dalam makalah ini akan dijelaskan apa itu bisnis *real estate* atau properti dan apa saja aspek perpajakannya di Indonesia berdasarkan aturan perpajakan yang berlaku saat ini.

METODE

Untuk memecahkan permasalahan mitra akan dilakukan PKM Penerapan Ipteks. Kegiatan akan dilaksanakan dengan metode penyuluhan, pelatihan, dan pendampingan.

Kegiatan PKM Penerapan Ipteks ini merupakan kegiatan mono tahun dengan waktu pelaksanaan selama satu tahun. Berdasarkan hasil diskusi antara mitra dengan tim PKM, telah disepakati permasalahan prioritas yang harus ditangani dan langkah-langkah solusi yang diambil dengan rincian kegiatan sebagai berikut :

- 1) Penyuluhan kesadaran dan kepatuhan masyarakat mengenai pentingnya pengenaan BPHTB.

Dalam kegiatan ini peserta akan diberi penyuluhan mengenai kesadaran yang berorientasi kepatuhan pajak dengan materi penyuluhan yang diberikan meliputi:

- a) Jenis pajak BPHTB
- b) Dasar hukum pengenaan
- c) Cara perhitungan

Dengan penyuluhan dan pelatihan yang diberikan tersebut, diharapkan mitra dapat mengetahui pentingnya memahami pengenaan BPHTB, sehingga dapat menciptakan kepatuhan perpajakan.

- 2) Penerapan inovasi perpajakan.

Dengan pendampingan akan lebih cepat memahami inovasi perpajakan melalui cara pembayaran/pengurusan serta pengajuan keberatan terhadap BPHTB sehingga masyarakat menjadi lebih memahami mengenai hal-hal tersebut. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial diantaranya memenuhi kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal, lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat

menguntungkan bagi pemiliknya. Disamping itu, dari segi fungsi ekonomi, bangunan dapat memberi manfaat ekonomi karena dianggap memberikan tambahan kemampuan ekonomis bagi pemiliknya. Dengan demikian, wajar bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Khalayak sasaran sebagai peserta pelatihan dan pendampingan PKM ini adalah Warga dan Perangkat Desa Karangtengah serta para pihak yang lebih berkemungkinan melakukan transaksi jual beli tanah serta yang ingin berpartisipasi dalam memperoleh informasi hukum tentang materi pengabdian yang akan diberikan.

Metode yang cocok digunakan dalam melaksanakan kegiatan ini berupa pemberian penyuluhan, pelatihan, ceramah dan pendampingan sebagai bentuk dan upaya sosialisasi kemudian dilanjutkan dengan tanya-jawab untuk memperoleh hasil dan solusi sebagai bentuk pemecahan masalah dan kendala yang dihadapi warganya yang dilengkapi dengan memperlihatkan dan pemberian contoh-contoh dokumen terkait.

Adapun kriteria dan indikator keberhasilan kegiatan PKM penerapan ipteks sebagai berikut

- 1) Terdapat peningkatan wawasan dan pengetahuan mitra untuk memahami perpajakan, dan kesadaran untuk meningkatkan kepatuhan perpajakan.
- 2) Meningkatnya pengetahuan dan kemampuan mitra untuk menyelesaikan kendala perpajakan
- 3) Meningkatnya pajak daerah yang ditandai dengan meningkatnya pendapatan asli daerah. Berisi informasi khalayak sasaran PKM (jumlah, lokasi, demografi) serta metode yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan mitra.

HASIL

Metode kegiatan pengabdian kepada masyarakat berupa penerapan Ipteks ini memakai metode pendampingan dengan dua kegiatan. Kegiatan teoritis

praktis untuk meningkatkan pemahaman masyarakat hasil melalui mekanisme dan cara membayar pajak BPHTB. Kegiatan pendampingan dan praktik mekanisme dan cara membayar pajak BPHTB di Desa Karangtengah Kecamatan Baturaden.

Sesi diskusi atau tanya jawab antara penyuluh dengan perangkat desa serta Warga Desa Karangtengah. Beberapa hal yang menjadi pertanyaan serta kendala yang dihadapi Warga Desa Karangtengah terkait penyuluhan. Warga Desa Karangtengah ingin mengetahui bagaimana cara pengurusan BPHTB?.

Penjual dan pembeli yang sudah menyepakati harga jual beli rumah, mendatangi Notaris/PPAT untuk dibuatkan akta jual beli. Pada umumnya, penjual dan pembeli kurang memahami aturan BPHTB, sehingga mereka datang ke Notaris/PPAT tanpa membawa SSB. Akibatnya, Notaris/PPAT tidak bersedia menandatangani akta jual beli. Tindakan Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB yang menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah /notaries hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Setelah wajib pajak (pembeli) mengisi SSB dengan lengkap, jelas dan menandatangani, maka ia ke bank/kantor pos persepsi yang sudah ditentukan untuk melakukan pembayaran BPHTB terhutang ke kas Negara. Pejabat bank/pos persepsi menandatangani SSB, mengambil SSB lembar ke-2, dan ke-4, kemudian menyerahkan kembali SSB lembar ke-1, 3, dan 5 kepada wajib pajak. Wajib pajak (pembeli) mendatangi kembali Notaris/PPAT tersebut, kemudian menyerahkan SSB lembar ke-5. Setelah itu, barulah Notaris/PPAT bersedia menandatangani akta jual beli. Wajib pajak (pembeli) menyerahkan SSB lembar ke-3 ke KPP Pratama (KP PBB) secara langsung ataupun dikirim melalui pos. Sedangkan SSB lembar ke-1 sebagai Arsip untuk wajib pajak (Sjahdeini, 1999; Suandy, 2006).

Tata cara Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Wajib pajak membayar pajak BPHTB yang terutang tidak didasarkan pada surat ketetapan pajak atau SKP, melainkan dengan cara menghitung dan

membayar sendiri pajak terutang dengan mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan atau disingkat SSB. Pajak yang terutang dapat dibayar di Bank pemerintah, dan juga Kantor Pos di wilayah kabupaten/kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan dengan SSB. Tempat terutang pajak adalah di wilayah kabupaten, kota yang meliputi letak tanah dan bangunan. SSB dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan / KP PBB / KPBB, PPAT, Notaris, Kantor Lelang dan Kantor Pertanahan serta Kantor Bank Pemerintah, dan Kantor Pos. Pembayaran BPHTB dapat dilakukan tanpa menunggu diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak / SKP.

SKP atau Surat Ketetapan Pajak adalah dokumen yang menjelaskan jumlah pajak yang kurang atau lebih bayar yang diterbitkan oleh Pejabat Pajak setelah adanya pemeriksaan. SKP BPHTB disingkat menjadi SKB (Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). SKB dapat dikeluarkan dalam jangka lima tahun semenjak saat terutang BPHTB. SKB dapat berupa SKBKB untuk yang kurang bayar, SKBLB untuk yang lebih bayar dan SKBN untuk yang nihil atau nol bayar.

Dokumentasi foto-foto kegiatan pengabdian kepada masyarakat tersaji sebagai berikut:



Gambar 1. Penyampaian materi oleh ketua Abdimas



Gambar 2. Diskusi materi dipandu oleh ketua Abdimas



Gambar 3. Penyampaian Materi oleh Kepada Desa Karangtengah



Gambar 4 Penyampaian Materi dan Diskusi Oleh Pembicara Bapenda Banyumas

KESIMPULAN

Dengan adanya pengabdian berupa penyuluhan tersebut maka Warga Desa Karangtengah yang awalnya kurang begitu memahami tentang jenis pajak BPHTB, dasar hukum pengenaan, cara perhitungan, cara pembayaran/

pengurusan serta pengajuan keberatan terhadap BPHTB sehingga masyarakat menjadi lebih memahami mengenai hal-hal tersebut.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial diantaranya memenuhi kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal, lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan bagi pemiliknya. Disamping itu, dari segi fungsi ekonomi, bangunan dapat memberi manfaat ekonomi karena dianggap memberikan tambahan kemampuan ekonomis bagi pemiliknya. Dengan demikian, wajar bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih kepada LPPM Universitas Jenderal Soedirman dengan nomor Kontrak: 27.618/UN23.37/PM.01.01/II/2023 Tahun Anggaran 2023 yang telah memberikan dana pengabdian kepada masyarakat dari skema Penerapan Ipteks.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Isnanto, A., Istiqomah, I. and Suharno, S., 2021. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Penghasilan dalam APBN. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 21(2), pp.832-836. DOI: <http://dx.doi.org/10.33087/jiubj.v21i2.1436>
- Sjahdeini, ST.Remy, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Suandy, Erly, 2006, *Perpajakan Edisi 2*, Salemba Empat, Jakarta.
- Suharno, S., 2021. Fluktuasi dan Kontrol Harga Pasar. *Bonus Demografi sebagai Peluang Indonesia dalam Percepatan Pembangunan Ekonomi*, 1, p.189.