

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sekarang sedang menyelesaikan rekonstruksi di bidang keuangan, sosial, politik, hukum, dan pendidikan karena pandemi yang telah membuat kerugian di dunia akhir-akhir ini. Pembangunan kembali ini berencana untuk kesejahteraan masyarakat pasca pandemi, serta mewujudkan kehidupan negara secara adil dan sejahtera seperti sebelum pandemi melanda. Untuk memahami tujuan perbaikan, tiap-tiap negara harus fokus pada masalah pendanaan.

Upaya yang dilakukan oleh otoritas publik dalam memperoleh pendanaan adalah dengan meningkatkan potensi penerimaan yang asalnya dari negara sendiri, Pajak dan retribusi adalah salah satunya. Retribusi dan pajak merupakan sumber pendapatan negara yang dipergunakan untuk melengkapi kemajuan setiap individu di Indonesia. Saat ini pajak dan retribusi adalah pendapatan terbesar bagi Indonesia.

Dengan demikian, untuk meningkatkan pendapatan daerah, dimulai dari PAD, yaitu Pendapatan Asli Daerah, diharapkan partisipasi dari setiap kalangan, terkhusus bagi individu/kalangan yang memiliki andil dalam pembangunan daerah. Karena itu, peran, kapasitas, serta kemampuan otoritas pemerintah untuk mengatur segala jenis pembayaran yang didapatkan daerah dengan maksimal, tanpa adanya kesalahan yang berakibat fatal bagi penerimaan yang diperoleh daerah.

Dalam UU Nomor 32 Tahun 2004, Dinyatakan jikalau Pemerintah Daerah memiliki Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang berasal dari Hasil Belanja Daerah Provinsi, Pendapatan Daerah Provinsi, hasil Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Akibat Pengelolaan kekayaan Daerah yang terpisah, dan Pendapatan Asli Daerah lainnya.. UU Nomor 33 Tahun 2004 juga mengutarakan tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah, rencana Pendapatan dan Penggunaan Keuangan Provinsi yang diperoleh dari pendapatan asli daerah melalui Aset Penyesuaian yang diperoleh dari rencana Keuangan Pendapatan dan Konsumsi Negara, Pendapatan Daerah, sebagai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemungutan pajak daerah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No.34 tahun 2000 yang diperbaharui melalui Undang-Undang No.28 tahun 2009 Dinyatakan bahwa pengeluaran daerah merupakan kewajiban yang diwajibkan kepada daerah yang terutang oleh seseorang yang bersifat memaksa menurut undang-undang, tanpa segera mendapat imbalan dan digunakan untuk keperluan daerah bagi kemakmuran rakyat.

Pendapatan daerah dipisahkan menjadi dua, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Yang termasuk pajak provinsi berupa pajak Kendaraan bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Biaya Pemindahan Hak Milik untuk Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermesin, Pajak tentang Pengambilan dan Penggunaan Air Tanah dan Air Permukaan, dan Pajak Rokok. Yang termasuk pajak kabupaten dan kota adalah Pajak Penginapan, Tempat Makan,

Reklame/Iklan, Hiburan, Parkir, Ekstraksi Bahan Galian Kelas C, PBB, Sarang Burung Walet, Penerangan Jalan, serta BPHTB.

BPHTB juga salah satu pajak yang diperoleh Negara Indonesia. BPHTB adalah pajak yang dikenakan karena terjadinya perolehan hak oleh individu/suatu badan, hak yang dimaksud berupa tanah dan bangunan. Setiap orang yang mendapatkan hak tanah serta bangunan wajib membayarkan sekian persen dari jumlah uang yang mana telah diduplikannya pada Negara dalam bentuk pajak. BPHTB diatur oleh UU No. 21 Tahun 1997 yang mana diperbaharui menjadi UU No. 20 Tahun 2000.

BPHTB sebenarnya menitikberatkan pada standar pemerataan bagi individu yang mana berekonomi rendah dan memiliki penghasilan melalui BPHTB yang tidak terkena pajak. Dalam perhitungan BPHTB akan terjadi kesalahan dalam jumlah yang harus dibayar, hal ini menyebabkan Warga Negara mendapat sanksi administrasi tergantung pada persetujuan yang berwenang. Untuk menghindari hal-hal tersebut sehingga merugikan Warga Negara dan otoritas Publik, penulis berminat dan perlu mencari tahu tentang perhitungan dan pemungutan BPHTB dengan judul “**MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) KOTA PADANG.**”

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang akan dibahas pada Tugas Akhir ini berupa:

1. Bagaimana pemungutan BPHTB, perkembangan penerimaan BPHTB, serta kendala pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang.

1.3 Tujuan dari magang

Tujuan penulis dalam pelaksanaan magang yaitu:

A. Tujuan secara menyeluruh

1. Pelengkapan standar lulus Program Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas.
2. Penulis dapat memperoleh ilmu yang akan dibentuk jadi point dalam pembahasan Tugas Akir prasyarat lulus Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas.

B. Tujuan Khusus

1. Mengetahui tatacara dan mekanisme penghitungan dan pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.
2. Mengetahui bagaimana perkembangan pendapatan BPHTB Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.
3. Mengetahui kendala atau hambatan apa saja yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang serta cara untuk meminimalisir kendala tersebut.

1.4 Manfaat Magang

Manfaat apa saja yang akan didapatkan dari kegiatan magang sebagai berikut:

A. Bagi penulis

1. Untuk tujuan pelatihan dan penggunaan ilmu yang diperoleh selama kuliah ke dalam praktik kerja asli.
2. Meningkatkan potensi diri.
3. Dapatkan wawasan untuk menghadapi dunia kerja mulai dari sekarang.
4. Memahami penghitungan dan pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

B. Bagi tempat magang (BAPENDA)

1. Bisa memupuk kolaborasi Perguruan Tinggi dengan organisasi pemerintah.
2. Mahasiswa magang dapat melancarkan pekerjaan yang ada di BAPENDA Kota Padang.
3. Bentuk *Support* dari BAPENDA untuk mahasiswa magang, berupa pemberian ragam informasi tentang rincian kerja di BAPENDA Kota Padang.

C. Bagi Perguruan Tinggi (Universitas Andalas)

1. Mepererat hubungan antara universitas dengan Instansi.
2. Berperan sebagai penyedia training untuk menyesuaikan dengan dunia kerja yang sesungguhnya bagi mahasiswa.

3. Meningkatkan kualitas mahasiswa sehingga menghasilkan alumni yang lebih berkualitas.
4. Dapat memperkenalkan mahasiswa yang berpotensi dari perguruan tinggi tersebut.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini ditulis untuk memberitahu pembaca tujuan penulis dalam menuliskan Tugas Akhir ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bagian ini penulis menerangkan dan menjelaskan teori dari pembahasan Tugas Akhir ini.

BAB III GAMBARAN UMUM INSTANSI PEMERINTAH

Pada bagian ini penulis menjelaskan tentang seluk-beluk tempat penulis melaksanakan magang.

BAB IV ANALISA DAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan rumusan masalah dari Tugas Akhir ini.

BAB V PENUTUP

Bagian ini adalah bagian terakhir dari keseluruhan pembahasan dengan membuat keputusan tentang solusi untuk masalah dan di bagian ini juga akan memberikan ide-ide yang berlaku sesuai dengan efek samping dari persepsi yang dibuat.

DAFTAR PUSTAKA

Pada bagian ini penulis menuliskan daftar referensi dari Tugas Akhir ini.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pajak Daerah

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak Daerah merupakan sumber pendanaan yang penting bagi Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Daerah. Sejalan dengan tujuan otonomi Daerah penerimaan Daerah yang berasal dari Pajak Daerah dari waktu ke waktu akan ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan Daerah dalam memenuhi kebutuhan Daerah khususnya dalam hal peyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh Daerah Kabupaten/Kota sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sejalan dengan hal tersebut, penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kota Padang dapat memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Undang-Undang No.16 Tahun 2009 yang merupakan Perubahan Keempat Undang-Undang No.6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara

Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 yang berbunyi pajak yaitu 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 kemakmuran rakyat.

Menurut Mardiasmo (2009) pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

- a) Iuran dari rakyat kepada negara.
Iuran berupa uang dan yang berhak memungut pajak yaitu negara.
- b) Berdasarkan Undang-Undang.
Pajak dipungut berdasarkan dengan undang-undang beserta aturan pelaksanaannya.
- c) Tanpa jasa timbal dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal individual oleh pemerintah.
- d) Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pajak Daerah Kota Padang terdiri dari 11 Pajak. Berikut ini jenis-jenis pajak daerah beserta tarifnya:

1. Pajak hotel adalah biaya yang diambil pada jasa penginapan yang telah disediakan oleh badan bisnis tertentu yang jumlah kamarnya lebih dari 10. Pajak tersebut dikenakan pada tempat penginapan yang menyediakan jasa tersebut. Tarif pajak hotel adalah 10% dari jumlah yang harus dibayarkan ke penginapan dan jangka waktu biaya penginapan adalah satu bulan.
2. Pajak restoran adalah bea yang dikenakan pada administrasi yang diberikan oleh kafe. Tarif biaya kafe adalah 10% dari biaya pelayanan yang diberikan oleh restoran.
3. Pajak Hiburan adalah Pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran. Kisaran tarif untuk pajak hiburan ini adalah 0%-35% tergantung dari jenis hiburan yang dinikmati. Objek dari pajak Hiburan berupa jasa penyelenggaraan dari Hiburan dengan cara dipungut bayaran, hiburan yang dimaksud berupa:
 - a) Kontes Pagelaran musik, tari dan busana;
 - b) Tontonan film;
 - c) kecantikan, binaraga, dan sejenisnya;
 - d) karaoke, Diskotik, music room, klab malam, cafe musik dan jenis yang sama;
 - e) Pameran;
 - f) Sirkus, akrobat dan sulap;
 - g) Kendaraan bermotor dan permainan ketangkasan;

- h) pacuan kuda, kolam pemancingan;
 - i) Permainan billiard, golf dan bowling;
 - j) pertandingan olahraga;
 - k) mandi uap/spa;
 - l) panti pijat, refleksi, dan pusat kebugaran (fitness centre).
4. Biaya Iklan/pajak reklame adalah bea yang diambil/dikumpulkan atas benda, alat, kegiatan atau media yang struktur dan unsurnya dimaksudkan untuk kepentingan bisnis yang menarik perhatian umum. Biasanya iklan ini berupa lembaran, papan, buletin, dll. Namun, ada pengecualian untuk jenis biaya untuk iklan seperti promosi dari otoritas publik, iklan melalui web, TV, surat kabar, dll. Pajak untuk promosi ini biayanya adalah 25% dari nilai sewa komersial yang bersangkutan.
5. Pajak Penerangan Jalan merupakan pajak yang dipungut atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun dari sumber lain. Tarif pajak penerangan ini berbeda-beda, tergantung dari penggunaannya. Berikut ini tarif Pajak Penerangan Jalan terbagi menjadi 3, yakni:
- a) Tarif Pajak Penerangan Jalan yang disediakan oleh PLN atau bukan PLN yang digunakan atau dikonsumsi oleh industri, pertambangan minyak bumi dan gas alam, sebesar 3%.
 - b) Tarif Pajak Penerangan Jalan yang bersumber dari PLN atau bukan PLN yang digunakan atau dikonsumsi selain yang dimaksud pada poin pertama sebesar 2,4%.

c) Penggunaan tenaga listrik yang dihasilkan sendiri, tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan sebesar 1,5%.

6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pungutan yang dikenakan atas ekstraksi mineral bukan logam seperti asbes, batugamping, batu apung, dll. Namun biaya tersebut tidak akan berpengaruh apa-apa jika dilakukan secara ekonomis. Berikut tarif Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan:

- a) Tarif untuk batuan sebesar 20%,
- b) Tarif untuk mineral bukan logam sebesar 25%.

7. Pajak Parkir adalah biaya yang dipungut atas pembangunan tempat parkir off-road, baik yang berhubungan dengan usaha pokok maupun sebagai usaha/toko kendaraan. Lahan parkir yang dibebani adalah tanah yang dapat menampung lebih dari 10 kendaraan roda 4 atau lebih dari 20 kendaraan roda 2. Tarif bea yang dipaksakan adalah 20%.

8. Pajak Air Tanah adalah pajak yang dikenakan atas penggunaan air tanah untuk tujuan komersil. Besar tarif Pajak Air tanah adalah 20%.

9. Pajak Sarang Burung Walet merupakan pajak yang dikenakan atas pengambilan sarang burung walet. Tarif pajak sarang burung walet sebesar 10%.

10. Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pungutan paksa kepada Bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau digunakan. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berupa:

- a) Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang bernilai lebih dari 1 miliar sebesar 0,2%.
- b) Sedangkan tarif untuk pemanfaatan yang menimbulkan gangguan terhadap lingkungan, dikenakan tarif sebesar 50%.
- c) Pajak untuk pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang bernilai kurang dari 1 miliar sebesar 0,1%.

11. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan tertentu, seperti melalui transaksi jual-beli, tukar- menukar, hibah, waris, dll. Tarif dari pajak ini sebesar 5% dari NPOP bangunan atau tanah yang diperoleh individu atau badan tertentu.

2.1.2 Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Di dalam Peraturan Daerah Kota Padang No. 1 tahun 2011 pasal 1 ayat 10 dijelaskan bahwa 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. Adapun Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

2.2 Subjek, Objek dan Dasar Hukum BPHTB

2.2.1 Objek BPHTB

Di dalam Peraturan Daerah Kota Padang No.1 tahun 2011 pasal 3 yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut :

1. Pemindahan Hak,

Pemindahan hak diperoleh adanya Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya, Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam Lelang, Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha dan Hadiah.

2. Pemberian Hak Baru

Pemberian hak baru diperoleh adanya Kelanjutan Pelepasan Hak dan Diluar Pelepasan Hak.

3. Hak atas tanah :

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

Seperti ketentuan Di dalam Peraturan Daerah Kota Padang No.1 tahun 2011 pasal 3 ayat (4) terdapat sejumlah objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu:

1. Objek diperoleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik,
2. Objek diperoleh negara untuk melaksanakan tugas pemerintahan dan untuk pelaksanaan kepentingan publik,
3. Objek yang diperoleh Badan Organisasi Internasional yang ditetapkan oleh Keputusan Menteri Keuangan – dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya,
4. Objek yang diperoleh Individu/Badan karena KONVERSI HAK atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
5. Objek diperoleh individu/Badan dikarenakan WAKAF
6. Objek yang diperoleh individu/Badan untuk kepentingan ROHANI.

2.2.2 Subjek BPHTB

Yang termasuk subjek pajak dari BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan Bangunan Subjek pajak BPHTB sesuai ketentuan menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Dasar Hukum BPHTB

1. UU No. 20 Tahun 2000 yaitu Perubahan dari UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

3. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang BPHTB.

2.3 Pengenaan BPHTB

Dalam Peraturan Daerah Kota Padang No.1 tahun 2011 pasal 5 yang menjadi Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu pada hal jual beli adalah biaya transaksi, tukar-menukar adalah harga pasar, penghargaan/hibah adalah harga pasar, penghargaan wasiat adalah harga pasar, warisan adalah harga pasar, bayaran dalam organisasi atau elemen sah lainnya adalah harga pasar, pembagian hak istimewa yang menghasilkan peralihan adalah harga pasar, pertukaran hak istimewa karena pelaksanaan pilihan hakim yang memiliki kekuatan legitimasi yang bertahan lama adalah harga pasar, pemberian kebebasan baru atas tanah sebagai kelanjutan dari penyerahan hak istimewa adalah harga pasar, pengakuan hak istimewa baru untuk mendarat di luar kedatangan kebebasan adalah harga pasar, konsolidasi bisnis adalah harga pasar, solidifikasi bisnis adalah harga pasar, pengembangan bisnis adalah harga pasar, penghargaan/hadiah adalah harga pasar dan penunjukan pembeli dalam lelang adalah biaya transaksi yang dicatat dalam Berita Acara Penjualan/risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai jual objek pajak yang digunakan dalam PBB pada tahun pengadaan, dasar bea yang digunakan adalah Nilai Kesepakatan Pasal PBB. BPHTB Karena Warisan, Hibah Wasiat dan Membiarkan Kebebasan Pengelolaan.

2.3.1 Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat

Dijelaskan dalam Pasal 5 BPHTB, pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat diatur dengan peraturan pemerintah, tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. BPHTB terutang karena waris dan hibah wasiat sebesar 50 % dari yang seharusnya terutang,
2. Saat terutang pajak adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan,
3. Dasar pengenaan (NPOP) adalah nilai pasar pada saat pendaftaran hak,
4. Apabila NPOP lebih kecil dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB.

2.3.2 Pengenaan BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Dijelaskan dalam pasal 5 BPHTB, pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, Yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah negara lebih berhak untuk menguasai tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian ditunjuk kepada pemegang hak untuk merancang pembagian dan pemanfaatan tanah, melibatkan tanah untuk motivasi di

balik kewajibannya, menyerahkan bagian dari tanah untuk orang luar dan juga membantu orang luar. biaya BPHTB karena hak pengelolaan adalah :

1. 0% dari BPHTB yang seharusnya dibayarkan jika penerima Hak Pengelolaan berupa Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah Lain dan Perumnas,
2. 50% dari BPHTB yang harus dibayar selain yang terdapat pada poin pertama,
3. Saat terutang Pajak yaitu sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan,
4. Dasar penghitungan Nilai Perolehan Objek Pajak berupa biaya Pasar,
5. Jika biaya Pasar lebih kecil dari NJOP PBB maka yang dipakai adalah NJOP PBB.

Tarif Pajak BPHTB

Dalam pasal 6 Peraturan Daerah Kota Padang No. 1 Tahun 2011 tarif pajak yang dikenakan atas objek BPHTB adalah sebesar 5 % (lima persen).

2.4 NJOP, NPOP, dan NPOPTKP Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjual secara wajar dan dimana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP

ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Nilai Perolehan Obek Pajak (NPOP)

Nilai perolehan objek pajak adalah besaran nilai atau harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak. NPOP ditetapkan dengan:

1. Dalam hal jual beli, NPOP adalah harga transaksi. Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Dalam hal hibah, NPOP adalah nilai pasar.
3. Dalam hal waris, NPOP adalah nilai pasar.
4. Dalam hal hibah wasiat, NPOP adalah nilai pasar.
5. Dalam hal pemisahan hak yang menyebabkan peralihan, NPOP adalah nilai pasar.
6. Dalam hal tukar menukar, NPOP adalah nilai pasar. Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.
7. Dalam hal peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, NPOP adalah nilai pasar.
8. Dalam hal pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, NPOP adalah nilai pasar.
9. Dalam hal pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, NPOP adalah nilai pasar.

10. Dalam hal penggabungan usaha, NPOP adalah nilai pasar.
11. Dalam hal pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, NPOP adalah nilai pasar.
12. Dalam hal pemekaran usaha, NPOP adalah nilai pasar.
13. Dalam hal hadiah, NPOP adalah nilai pasar.
14. Dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang, NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
15. Dalam hal peleburan usaha, NPOP adalah nilai pasar.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai atau harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 dan 5, besaran NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga dalam garis keturunan lurus dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar tiga ratus juta rupiah. NPOPTKP ditetapkan oleh peraturan daerah.

2.5 Tata Cara untuk menentukan besarnya NPOPTKP

Tata Cara untuk menentukan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah.
2. Besarnya Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak ditetapkan untuk setiap Kabupaten/Kota,
3. Besarnya Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak untuk setiap Kabupaten/Kota dapat diusulkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat, paling lambat 1 (satu) bulan sebelum tahun pajak dimulai,

Jika Pemerintah Daerah tidak mengajukan usulan Berapa NPOPTKP yang ditentukan oleh Pimpinan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mengingat dan menimbang perkembangan ekonomi lokal.

2.6 Pemungutan Pajak BPHTB

Dalam pemungutan pajak daerah di Indonesia, diatur di dalam UU No.34 tahun 2000, yang diperbaharui melalui UU No.28 tahun 2009, disebutkan bahwa pajak daerah merupakan iuran wajib kepada daerah yang terutang oleh orang atau badan yang bersifat memaksa sehubungan dengan Undang-Undang, tanpa mendapatkan keuntungan langsung dan digunakan untuk kemakmuran masyarakat daerah.

Pasal 96 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah menentukan bahwa Sistem Pemungutan BPHTB adalah Self Assessment, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Daerah.

Pemungutan pajak BPHTB memiliki tata cara pemungutannya. Dengan tata cara Perhitungan BPHTB yaitu :

1. Saat terutang BPHTB ketika adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan,
2. Tarif yang dikenakan untuk BPHTB adalah 5% (lima Persen),
3. NPOPTKP ditetapkan seharga Rp. 60.000.000,- kepada wajib pajak,
4. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah),
5. Perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal (3) adalah sesuai rumus dibawah ini: $BPHTB = Tarif \times (NPOP - NPOPTKP)$,
6. Perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal (4) adalah sesuai rumus dibawah ini : $BPHTB = 50\% \times (Tarif \times \{NPOP - NPOPTKP\})$,

7. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang diambil dari harga perolehan menurut NJOP PBB di tahun tersebut,
8. NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) diperoleh dari SPPT PBB tahun terjadinya peralihan. Dalam hal belum adanya SPPT PBB maka wajib pajak harus mengajukan permohonan penerbitan untuk SPPT PBB di lokasi objek pajak dimaksud,
9. Formulir yang digunakan wajib pajak untuk membayar / menyetor dan melaporkan BPHTB adalah Surat Setoran BPHTB (SSPD).

Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB pada BAPENDA Kota Padang yaitu :

1. Setiap WP yang mendapat hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak yang dinamakan BPHTB.
2. wajib pajak menghitung sendiri BPHTB yang harus dibayarkan dengan mengalikan tarif dengan NPOP setelah dikurangi NPOPTKP yang telah diatur dalam pasal 7 Peraturan Daerah Kota Padang No. 1 Tahun 2011 tentang BPHTB.
3. Hasil hitungan BPHTB yang harus dibayarkan.

4. pada hasil penelitian atau verifikasi disetujui , maka diterbitkan SSPD dan wajib pajak harus membayarkan BPHTB kepada bank persepsi yang telah ditunjuk.
5. Dalam hal hasil penelitian atau verifikasi ditolak, wajib pajak memperbaiki BPHTB sesuai dengan hasil penelitian atau verifikasi.
6. BPHTB yang telah diperbaiki sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang diterbitkan SSPD dan wajib pajak membayar BPHTB kepada Bank persepsi yang ditunjuk.
7. Kepala Sub Bagian Pelayanan menyampaikan SSPD BPHTB yang telah dibayar kepada pimpinan Bidang Pendataan dan Penetapan untuk dilegalisasi.
8. Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan menyampaikan SSPD BPHTB yang telah dilegalisasi kepada Kepala Sub Bagian Pelayanan Informasi Pendapatan untuk selanjutnya diserahkan kepada wajib pajak.
9. Pimpinan Sub Bagian Pelayanan mendokumentasikan SSPD BPHTB sebagai bahan untuk pelaporan.
10. Wajib Pajak memperlihatkan bukti pembayaran SSPD BPHTB kepada Notaris atau PPAT sebagai syarat mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan.