

Pemungutan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) Secara *Online* Di Kabupaten Tangerang

Fauzan Arwi, Budi Ispriyarso.
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
fauzanarwi@gmail.com

Abstract

The Customs for the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) is a form of tax that is mandatory in accordance with the provisions of Law no. 21 of 1997 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights jo. UU no. 20 of 2000 concerning Amendments to Law no. 21 of 1997. The law states that BPHTB must be submitted online. This study aims to find out and analyze the background and procedures for depositing BPHTB online. This research is doctrinal in nature with two approaches, namely statutory and conceptual approaches. The legal material used is literature which is then analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the aspect behind the online BPHTB deposit is to make it easier for taxpayers to pay BPHTB obligations due to buying and selling transactions, inheritance and will grants. The steps for depositing BPHTB are done manually and online. The manual steps are to collect physical evidence.

Keywords: *tax; bphtb; electronic*

Abstrak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah bentuk pajak yang bersifat wajib sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa BPHTB harus disetorkan secara online. Penelitian ini bertujuan guna mengetahui dan menganalisa latar belakang dan tata cara untuk menyetorkan BPHTB secara online. Penelitian ini bersifat doktrinal dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan yaitu kepustakaan yang kemudian dianalisa secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek yang melatarbelakangi penyetoran BPHTB secara online adalah guna memudahkan wajib pajak dalam membayarkan kewajiban BPHTB sebab transaksi jual-beli, waris dan hibah wasiat. Tahapan dalam penyetoran BPHTB ini dilakukan secara manual dan online. Adapun tahapan secara manual ini untuk mengumpulkan bukti-bukti fisik.

Kata kunci: *pajak; bphtb; elektronik*

A. PENDAHULUAN

Pajak menjadi salah satu pendapatan terbesar bagi suatu negara. Pajak adalah iuran yang wajib dibayarkan oleh warga negara kepada Negara sesuai ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya, dimana wajib pajak tidak memperoleh pengambilan secara langsung, dimana hasil pajak ini akan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Ketentuan perpajakan telah diatur dalam UU No. 6 tahun 1983 yang telah mengalami perubahan menjadi UU No.16 tahun

2009. Dalam ketentuan ini bahwa pungutan pajak harus dilandaskan pada perundang-undangan (Mardiasmo, 2016)

Pemungutan pajak telah ditetapkan dalam Pasal 23A UUD 1945, bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa dalam pemungutan pajak wajib ada perundang-undangan yang mengaturnya terlebih dulu. Dengan demikian, jika ada pemungutan pajak tanpa adanya undang-undang yang mengaturnya maka pungutan pajak tersebut tidak sah.

Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk jenis pajak yang baru disahkan di Indonesia sebab ada perkara perpajakan yang baru dikaji. Pada dasarnya, BPHTB ini telah ditetapkan sejak pemerintahan koloni Belanda namun dihapus sebab adanya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan seiring berjalannya waktu jenis perpajakan ini mulai dikaji dan ditetapkan kembali karena adanya perubahan kondisi Indonesia. BPHTB yaitu jenis pajak yang diterapkan kembali untuk urusan balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan tindakan hukum yang menyebabkan seseorang atau instansi mendapatkan hak atas tanah dan bangunan (Kusumawati, 2005). Pemerintah daerah bertugas untuk menerima pengalihan BPHTB sesuai dengan peraturan daerah masing-masing. Sektor pajak merupakan sektor yang memberikan pendapatan terbesar bagi daerah, dikatakan terbesar sebab jumlah penerimaannya yang cukup stabil dan besar, dimana proses pemungutannya menunjukkan keikutsertaan publik dalam pembangunan. BPHTB menjadi pajak daerah kabupaten atau kota. Dalam hal ini BPHTB adalah jenis pajak yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak yang mendapatkan hak atas tanah atau bangunan sebelum akta, lelang atau surat keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang (Siahaan, 2005).

Ordonansi BPHTB tetap dikenakan pajak atas, yaitu: 1) seluruh perjanjian harta tetap yang ada di Indonesia, 2) akta pendaftaran dan pemindahan kapal, 3) seluruh peralihan sebab warisan atau *legaat* dari peninggalan orang-orang yang tercatat sebagai warga Indonesia (Rujidi, 2005).

Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi terus mengalami perubahan dan perkembangan, dimana hal ini berdampak positif bagi kehidupan manusia. Dengan adanya perkembangan tersebut memudahkan kehidupan manusia, terutama dalam hal pelayanan publik dan komunikasi. Hal ini ditunjukkan dengan adanya komputer, gadget, internet dan perangkat lainnya yang digunakan dalam proses komunikasi dan pelayanan (Sutarman, 2009).

Pada mulanya BPHTB ini termasuk pajak yang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Pusat, akan tetapi dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, maka pemungutan dan peruntukannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Penyetoran BPHTB ini dikenakan pada pihak-pihak yang mendapatkan hak atas tanah dan bangunan, sehingga kepadanya diwajibkan untuk menyetorkan pajaknya kepada pemerintah yang dilaksanakan oleh Lembaga yang telah ditunjuk sebagai Lembaga penerima pajak tersebut (Siahaan, 2003). Pada mulanya BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang selanjutnya mengalami perubahan menjadi UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997. Peralihan BPHTB dari pajak negara menjadi pajak daerah sesuai ketetapan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah membuat perundang-undangan daerah yang mengatur terkait penyetoran pajak BPHTB. Adapun peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah daerah terkait pajak dicantumkan dalam UU No. 28 Tahun 2009.

Objek perpajakan dari BPHTB yaitu adanya pemindahan hak sebab jual beli. Transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah kegiatan jual beli yang sering dilaksanakan oleh masyarakat, dimana dalam proses transaksinya dikenakan pajak pembelian, sehingga memberikan pendapatan yang besar bagi daerah. Transaksi jual beli tersebut dikenakan pajak sebab prosesnya termasuk perbuatan hukum.

Undang-Undang yang memuat beberapa aturan umum dijadikan dasar oleh seseorang dalam berperilaku di tengah-tengah masyarakat. Dengan adanya aturan dapat digunakan sebagai batasan individu dalam bertindak. Selain itu, pelaksanaan aturan tersebut dapat menimbulkan kepastian hukum (Marzuki, 2008).

Di Kabupaten Tangerang, BPHTB ditetapkan dalam Perda Kabupaten Tangerang No. 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*. BPHTB dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah adalah pajak yang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Berdasarkan Pasal 79 ayat (1) Perda Kabupaten Tangerang No. 10 Tahun 2010 mengatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam Pasal 83 ayat (2) Perda Kabupaten Tangerang menyebutkan NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) tersebut apabila tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang digunakan dalam pengenaan PBB (Pajak Bumi Bangunan), maka dasar pengenaannya yang dipakai

NJOP PBB, serta dalam Pasal 82 perda tersebut, menyebutkan tarif pengenaan BPHTB di tetapkan sebesar 5%.

Di Kabupaten Tangerang, BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan E-BPHTB diatur dalam Peraturan Bupati Tangerang Nomor 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*. Mekanisme dalam penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau sering di singkat BPHTB, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Tangerang telah memberlakukan e-BPHTB ini mulai tahun 2019 sedangkan sistemnya dikenal dengan nama Sicepot (Sistem Informasi Cetak PBB *Online* Terpadu). Untuk memudahkan masyarakat dalam mendapatkan informasi seputar pelayanan pajak PBB dan BPHTB. Aplikasi Sicepot (Sistem Informasi Cetak PBB *Online* Terpadu) juga dapat digunakan untuk Organisasi Perangkat Daerah (OPD) penghasil pajak. Aplikasi ini berbasis *webservice* sehingga untuk menjalankannya harus ada akses internet. Untuk mengaksesnya dapat menggunakan *smartphone* atau melalui komputer dengan melalui berbagai *browser* standar seperti *Internet Explorer, Irefox, Opera, Google Chrome* dan lain-lain. Sistem pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara elektronik merupakan bagian dari sistem penerimaan negara yang diadministrasikan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Tangerang yang mulai menerapkan e- BPHTB sejak tahun 2019.

Teori yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah, menggunakan teori tanggung jawab dan teori keadilan.

1. Teori Tanggung jawab

Teori yang dijadikan sebagai landasan pada studi ini yaitu teori yang dikenalkan oleh Hans Kelsen mengenai tanggung jawab hukum. Konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum yaitu konsep tanggung jawab hukum, dalam hal ini individu memiliki tanggung jawab secara hukum atas tindakan yang telah dilakukannya, dimana individu tersebut siap untuk menanggung segala konsekuensi atas perbuatannya (Kelsen, 2007).

Teori tanggung jawab hukum dapat menerangkan tanggung jawab PPAT dalam penyetoran BPHTB meskipun hal ini bukan menjadi tanggung jawabnya. Hal ini disebabkan bahwa PPAT telah menerima penitipan pembayaran pajak maka PPAT bertanggung jawab secara hukum atas pelaksanaan penitipan tersebut, hal ini membuat PPAT bertugas untuk membayarkan pajak BPHTB kliennya kepada instansi terkait.

2. Teori Keadilan

Keadilan dari kata dasar “adil” yang artinya tidak berat sebelah, dan tidak memihak pihak manapun. Dengan demikian, keadilan ialah segala hal yang berkaitan dengan sikap dan tindakan yang terkait hubungan antar manusia. Keadilan ini menuntut individu untuk memperlakukan semua orang tanpa membeda-bedakan yaitu sesuai hak dan kewajibannya masing-masing (Fernando, & Manullang., 2007).

Teori keadilan dari Ustinian yang menjelaskan bahwa keadilan adalah kebijakan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang mendapat apa yang merupakan bagiannya (Gafur, 2006). Hukum keadilan dijadikan sebagai tujuan hukum. Namun, berdasarkan relativitasnya keadilan ini mengesampingkan unsur lainnya seperti unsur kepastian hukum.

Teori keadilan digunakan pada studi ini guna mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan mengadili permasalahan hukum atau hambatan-hambatan dalam pemungutan BPHTB dari secara sistem *Self Assessment* yang mengharuskan para wajib pajak melakukan sendiri untuk melakukan pembayaran bertatap muka dengan petugas atau aparatur negara yang berkewajiban melakukan pemungutan BPHTB secara konvensional beralih menjadi secara elektronik atau *online* yang dikenal dengan E-BPHTB.

Dari penjabaran tersebut, maka penulis membuat rumusan masalah untuk penulisan ini sebagai berikut:

Apa latar belakang dilakukannya pemungutan BPHTB setelah diterapkannya E-BPHTB di Kabupaten Tangerang? Bagaimana prosedur penyetoran BPHTB setelah diterapkannya E-BPHTB di Kabupaten Tangerang?

Artikel tentang “Pemungutan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah) Secara *Online* Di Kabupaten Tangerang” dilakukan dengan membandingkannya dengan beberapa penelitian yang mengkaji terkait *E-BPHTB* atau BPHTB *Online*. Akan tetapi, penelitian ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya antara lain artikel I Dewa Bagus Dhanan Aiswarya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*”, Artikel tersebut mengkaji konsep dan praktek penyelenggaraan transaksi pembayar BPHTB secara elektronik yang dilakukan di kota Denpasar Bali (Makarim, 2011). Artikel Risma Lulu Zulia Maftukha, Diah Suistyani Ratna Sediati dan Muh. Afif Mahfud, yang berjudul “Dampak Perubahan Mekanisme Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Di Kota Semarang Dalam Kaitannya Dengan Sistem Pembayaran Secara Elektronik”. Artikel ini menganalisis terkait dengan bagaimana pemungutan e-BPHTB terhadap transaksi jual beli Tanah dan bangunan di Kota

Semarang (Setiadewi & Wijaya, 2020). Selanjutnya artikel dari Husainy, Ispriyarso, dan Sukma yang berjudul “Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah”. Artikel ini mengkaji tentang penerapan dan pelaksanaan E-BPHTB di Kota Pekalongan (Husainy et al., 2020).

Artikel yang ditulis ini mempunyai perbedaan dengan artikel atau penelitian-penelitian di atas. Artikel yang ditulis ini membahas mengenai bagaimana prosedur pemungutan atau pembayaran BPHTB secara *online*, yang berada di daerah Kabupaten Tangerang. Penulisan ini menekankan pada prosedur dan tata cara pemungutan E-BPHTB secara elektronik.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini yakni penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif dengan menerapkan konsep *legis positivis*. Konsep tersebut memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang. Konsep ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata. Pendekatan penelitiannya menerapkan metode legislasi dan jalur analisis konsep hukum. Sumber datanya dari hukum primer, sekunder, maupun tersier. Teknik pengumpulan datanya dengan studi pustaka dari bahan hukum primer, sekunder serta tersier. Pendekatan kualitatif digunakan pada penelitian ini sebab penelitiannya bersifat deskriptif analitis, adapun jenis datanya yaitu data sekunder.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Latar Belakang Dilakukannya Pemungutan BPHTB setelah ditetapkannya E-BPHTB di Kabupaten Tangerang

Perbuatan atau peristiwa hukum adalah faktor yang menyebabkan adanya proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, yang disertai dengan beberapa persyaratannya. Dalam hal ini, persyaratan tersebut muncul sebelum dilaksanakannya proses peralihan hak atas tanah. Terdapat 3 pajak yang harus dibayarkan sebelum dilakukannya peralihan hak atau penerima hak, diantaranya: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), BPHTB atau PPH sebagai pajak penghasilan atas penjualan tanah atau bangunan. Pihak yang melepaskan hak wajib membayar PBB. Bagi penerima hak pajak wajib melunasi kewajiban BPHTB.

Penyeteroran BPHTB di Kab. Tangerang ditentukan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang No. 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah. Perda ini mengatur tentang subjek dan

objek BPHTB, dasar pengenaan, tarif dan cara penghitungan pajak, wilayah dan saat terhutangnya pajak, tata acara pembayaran, pengembalian kelebihan bayar pajak, kedaluwarsa, sanksi administratif, ketentuan penyidikan serta ketentuan pidana.

Metode penyetoran BPHTB sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang No. 10 Tahun 2010 yaitu menggunakan blangko, dimana metode ini masih manual. Namun, penyetorannya kini sudah berubah menjadi *online*, adapun dasar hukumnya yaitu Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*.

Penyetoran BPHTB melalui *online* sesuai dengan Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019, yaitu menggunakan sistem *self-assessment system*. Dalam penerapan sistem ini, para wajib pajak dapat melakukan pembayarannya secara mandiri tanpa melalui perantara. Sistem *self-assessment* diterapkan untuk memudahkan pembayaran pajak oleh masyarakat. Pada dasarnya, sistem *self-assessment* ini memberikan kesempatan bagi wajib pajak dalam melakukan penghitungan, penyetoran dan pelaporan secara mandiri mengenai pajak terutang, adapun pihak fiskus bertindak sebagai pengawas (Nugroho, 2011).

Terkait penyetoran BPHTB di Kabupaten Tangerang ada sedikit ketidaksamaan, bahwa berdasarkan Perda Kabupaten Tangerang tentang Pajak Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 wajib pajak menyetorkan BPHTB terhutangnya secara manual, adapun berdasarkan Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan Secara *Online*. Disebutkan bahwa wajib pajak menyetorkan secara *online* dengan prinsip *self-assessment system*. Menurut Hans Kelsen, norma hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi (Fajarwati, 2018), akan tetapi Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 menunjukkan efisiensi dalam penyetoran pajak melalui *online* ini tidak untuk menegaskan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang No. 10 Tahun 2010.

Pada pelaksanaan E-BPHTB ini tentu saja tidak berjalan mulus, pasti terdapat hambatan-hambatan dalam prosesnya. Baik hambatan yang timbul di pihak Badan Pendapatan Daerah atau BAPENDA Kabupaten Tangerang sebagai penyedia layanan yang mendapat mandat untuk melakukan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan atau BPHTB, dari para wajib pajak yang mempunyai kewajiban untuk membayar BPHTB. Sejak tahun 2010 sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 Tentang

Pajak Daerah, dan Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan Secara *Online*. Disebutkan bahwa wajib pajak menyetorkan secara *online* dengan prinsip *self-assessment system*. Dan permasalahan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB *Online* atau E-BPHTB ini, seperti para wajib pajak tidak dapat mengakses sendiri website tersebut dan yang hanya dapat mengakses langsung kepada akun untuk E-BPHTB atau yang dapat mengakses E-BPHTB tersebut hanya PPAT yang sudah ditunjuk dan ditetapkan oleh BAPENDA Kabupaten Tangerang setempat, dan yang hanya boleh memegang akun tersebut, dan menginput data-data kelengkapan untuk pengisian form E-BPHTB tersebut adalah PPAT. Dan para wajib pajak hanya bertugas membayar kewajiban BPHTB yang sudah ditetapkan dalam aplikasi website E-BPHTB yang Bernama SiCepot (Sistem Informasi Cetak PBB *Online* Terpadu). Hal ini sudah jauh dari prinsip *self-assessment system*, yang mana para wajib pajak wajib menyetorkan kewajiban pajaknya sendiri kepada kantor pemungutan pajak setempat.

Adanya perbedaan dalam proses penyetoran ini menjadi alasan ditetapkannya Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan Secara *Online*. Mekanisme penyetoran secara manual dapat dipersingkat melalui penyetoran secara *online*, sehingga memudahkan masyarakat untuk membayarkan kewajiban pajaknya. Selain itu, proses penyetorannya tidak perlu memakan waktu yang lama, sehingga lebih efisien.

2. Prosedur Penyetoran BPHTB Setelah Diterapkannya E-BPHTB Di Kabupaten Tangerang

Adanya Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*, maka pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB dilakukan secara *online* dengan sistem jaringan yang terintegrasi melalui instansi yang ditunjuk oleh pemerintah, dalam hal ini instansi sebagai penyelenggaranya yaitu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Tangerang.

Berdasarkan UU No. 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa pengertian dari teknologi informasi yaitu suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisis, dan/atau menyebarkan informasi. Dari definisi tersebut, maka dalam penerapannya membutuhkan seperangkat komputer untuk

pengolahan data, sistem jaringan yang terkoneksi dengan internet yang dapat digunakan sebagai media teknologi informasi dan komunikasi untuk memfasilitasi publik dalam pengaksesan data.

Objek perolehan hak BPHTB yaitu tanah dan bangunan. Tanah merupakan salah satu pemberian Tuhan yang memiliki banyak kegunaan. Salah satu fungsi dari tanah yaitu sebagai wujud investasi, dimana tanah ini dapat memberikan keuntungan bagi pemiliknya, sehingga atasnya dikenakan pajak BPHTB.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka proses penyetoran BPHTB di Kabupaten Tangerang dapat dilaksanakan secara *online* agar memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Dalam proses penyetoran BPHTB secara *online* ini dilakukan melalui beberapa tahapan.

Tahapan penyetoran BPHTB yaitu: 1) yaitu mengakses BPHTB secara *online*, yang dilakukan dengan mengunjungi laman Sicepot (Sistem Informasi Cetak PBB *Online* Terpadu), selanjutnya melakukan login menggunakan akun yang dimiliki oleh PPAT Kabupaten Tangerang. 2) Memilih menu guna mengakses BPHTB dengan memasukkan NOP. 3) melakukan input data Objek, pemberi hak dan penerima hak beserta lampirannya. Lampiran tersebut meliputi data tanah berupa SHM, bukti pembayaran PBB terbaru, pelunasan PBB setiap tahunnya, KTP dan KK dari pemberi dan penerima hak. Dalam lampiran setiap peralihan hak memiliki perbedaan, misal proses jual beli disertai lampiran bukti transaksi dan surat pernyataan harga yang disepakati kedua belah pihak.

Tahapan keempat yaitu mengirimkan SPTPD-BPHTB, jika ditemukan kekeliruan, maka segera direvisi, selanjutnya mencetak bukti pembayarannya. Kemudian melakukan pembayaran di BPD.

Proses selanjutnya yaitu tahapan penelitian berkas yang dilakukan oleh pegawai BAPENDA Kab. Tangerang. Dalam proses penelitian ini harus dilampirkan blangko SSB, bukti bayar dari BAPENDA dan memasukkan data PPh. Pajak penghasilan dikenakan untuk proses jual-beli bagi penjual. Adapun proses waris dan hibah tidak membayar PPh. Proses berikutnya yaitu mengecek tanggal kehadiran di BAPENDA Kabupaten Tangerang. Kemudian menyetorkan berkas sesuai tanggal yang ditentukan, selanjutnya pihak BAPENDA akan melakukan penelitian terhadap berkas yang diajukan.

Proses terakhir yaitu meminta legalisir kepala Kepala Kantor BAPENDA, yang pelaksanaannya dilakukan setelah pembayaran di BAPENDA Kabupaten Tangerang dan wajib

pajak serta PPAT menandatangani blangko SPTPD-BPHTB. Dengan demikian, seluruh proses telah selesai.

Berdasarkan penjelasan di atas, proses penyetoran BPHTB secara *online* meliputi beberapa tahapan, dimana Sebagian tahapan tersebut dilakukan secara manual terutama yang berkenaan dengan penyertaan bukti-bukti fisik. Meskipun, telah diterapkan sistem *online* namun untuk beberapa tahapan masih dilakukan secara manual.

Tahapan yang masih dilakukan secara manual yaitu, masih harus adanya melakukan validasi yang harus dilakukan oleh wajib pajak datang sendiri ke kantor BAPENDA atau kantor pajak. Dan hambatan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB *Online* atau E-BPHTB ini, seperti Wajib pajak tidak dapat mengakses sendiri website tersebut, terkadang terjadi kesalahan terhadap sistem yang terjadi *error* ataupun susah diakses.

D. SIMPULAN

Peraturan Bupati Tangerang No. 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*, merupakan landasan utama dalam penyetoran BPHTB secara *online*. Proses penyetoran BPHTB secara *online* meliputi beberapa tahapan, dimana sebagian tahapannya dilakukan secara manual terutama yang berkenaan dengan penyertaan bukti-bukti fisik. Meskipun telah diterapkan sistem *online* namun untuk beberapa tahapan masih dilakukan secara manual.

DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, A.A. (2006). *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*. Yogyakarta: University of Gajah Mada.
- Fajarwati, M. (2018). Konstitusionalitas Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.48, (No.1), p.64-83.
- Fernando, E., & Manullang. (2007). *Menggapai Hukum Berkeadilan*. Jakarta: Buku Kompas.
- Husainy, Haedar Hakim., & Ispriyarso, Budi., & Sukma, Novira Maharani. (2020). Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan Terhadap Jual Beli Tanah. *Notarius*, Vol. 13, (No. 2), p.932-945.

- Kelsen, H. (2007). *General Theory of Law and state, Teori umum hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-empiris*. Jakarta: Media Indonesia.
- Kusumawati, L. (2005). *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*. Sidoarjo: Laros.
- Makarim, E. (2011). Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan *Cyber Notary* di Indonesia. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Tahun*, Vol. 41, (No.3).
- Mardiasmo, A. (2016). *Perpajakan*. Yogyakarta. Offset.
- Marzuki, P.M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Nugroho, A. D. (2011). *Kedudukan Asas Efisiensi Pemunguan Pajak Dalam Hukum Acara Perpajakan di Indonesia. (Khusus)*. Jakarta: Mimbar hukum.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Bupati Tangerang Nomor 96 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*.
- Rujidi, M. (2005). *PBB, BPHTB & Bea Materai; Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*. Jakarta: PT. Indeks.
- Setiadewi, K., & Wijaya, I. M. H. (2020). Legalitas Akta Notaris Berbasis *Cyber Notary* sebagai Akta Otentik. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 6, (No. 1), p.126–134.
- Siahaan, M.P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Siahaan, M.P. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek (Edisi 1)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutarman. (2009). *Pengantar Teknologi Informasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang No. 6 tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.16 tahun 2009 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016
Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.