

## **Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat Di Kabupaten Ponorogo**

Bela Pemasari<sup>1\*</sup>, Yudhitiya Dyah Sukmadewi<sup>2</sup>, Supriyadi<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum Universitas Semarang, Indonesia

Email: dedimulyadi@unsur.ac.id<sup>1\*</sup>

### **Abstract**

Building Rights Acquisition Fee (BPHTB), is a tax imposed on the acquisition of land and building rights. The object of the BPHTB tax is the acquisition of rights to land and/or buildings and the Will Grant is the object of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) which takes effect after the grantor of the will dies. Fees for Acquisition of Land and Building Rights for Will Grants were chosen as the topic of discussion because the implementation of the collection of BPHTB for Will Grants in Ponorogo Regency, where many taxpayers still do not know what BPHTB is, how to calculate it and how it is implemented, is what taxpayers must go through in paying BPHTB. This type of research is sociological juridical, with analytical descriptive research specifications. The sampling method used in this research uses a purposive sampling method, with data collection methods through literature studies and field studies, which are then analyzed using qualitative analysis methods. The results of the research show that in the implementation of the collection of Land and Building Rights Acquisition Fees there are several obstacles, including minimum taxpayer knowledge regarding Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB). Meanwhile, to resolve these obstacles, BPPKAD carries out outreach. Taxpayers' ignorance in calculating the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is a problem for this problem. BPPKAD has a solution in the form of assistance in the calculation process. There are several stages in the collection process, namely the first stage when the tax is payable, the second stage calculating the amount of Land and Building Rights Acquisition Fee that must be paid and the third stage payment.

**Kata Kunci: BPHTB, Hibah Wasiat, BPPKAD.**

### **Abstrak**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan Hibah Wasiat merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Hibah Wasiat dipilih menjadi topik pembahasan karena pelaksanaan pemungutan BPHTB Hibah wasiat di Kabupaten Ponorogo yang wajib pajaknya masih banyak yang belum mengetahui apa itu BPHTB, cara penghitungan dan bagaimana pelaksanaannya yang harus dilalui oleh wajib pajak dalam pembayaran BPHTB. Jenis penelitian ini adalah *juridis sosiologis*, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*, dengan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan, yang kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Adapun hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terdapat beberapa kendala minimnya pengetahuan wajib pajak terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adapun, penyelesaian terhadap kendala tersebut BPPKAD melakukan sosialisasi. Ketidaktahuan wajib pajak dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk kendala tersebut BPPKAD memiliki solusi berupa pendampingan dalam proses penghitungannya. Pelaksanaan pemungutan terdapat beberapa tahapan, yaitu pertama tahap saat pajak terutang, kedua tahap perhitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan ketiga tahap pembaayaran.

**Keywords: BPHTB, Will Grant, BPPKAD.**

## A. PENDAHULUAN

Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur (Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). Kewenangan Pemerintah Daerah dilaksanakan secara luas, utuh, dan bulat yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengendalian, dan evaluasi pada semua aspek pemerintahan. Pemungutan pajak daerah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi. Menurut undang-undang tersebut pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah dibagi menjadi dua yaitu Pajak Propinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Pasal 1 angka 27 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hampir mirip dengan PPh bagi penjual. Sehingga pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, menyatakan jika BPHTB menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi, Pasal 3 angka 4). 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 (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 1 angka 39).

Hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak pengelolaan. Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.

Dalam pelaksanaannya, BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena salin keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah. Salah satu masalah yang sering dibicarakan yang berkaitan dengan pelaksanaan BPHTB adalah pengenaan BPHTB yang timbul akibat hibah wasiat. Hibah wasiat merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Hibah wasiat seperti diatur dalam Pasal 957 KUHPerdara, adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak, atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya (R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1985).

Perolehan hak karena hibah wasiat diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat, yaitu: perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan kabupaten/kota, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Hibah Wasiat dipilih menjadi topik pembahasan karena pelaksanaan pemungutan BPHTB Hibah wasiat di Kabupatem Ponorogo yang wajib pajaknya masih banyak yang belum mengetahui cara penghitungan dan bagaimana pelaksanaannya yang harus dilalui oleh wajib pajak dalam pembayaran BPHTB maka dari itu penulis membuat penelitian yang menyangkut hal tersebut. Untuk hal seperti ini dalam penerapannya di lapangan sering menjadi masalah, karena baik Undang-undang BPHTB maupun aturan pelaksanaannya tidak menerangkan secara jelas tentang keadaan sebagaimana yang penulis kemukakan di atas sebelumnya, sehingga keadaan ini menyulitkan bagi wajib pajak dalam pelaksanaannya pembayarannya. Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian pengabdian dengan judul “Pelaksanaan

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Kabupaten Ponorogo”.

Dengan rumusan masalah yang timbul dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat di Kabupaten Ponorogo dan bagaimana kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Ponorogo serta upaya penyelesaiannya. Serta tujuan penelitian ini ialah, Untuk mengetahui Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Ponorogo dan untuk mengetahui kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dan upaya penyelesaian yang dilakukan.

## **B. METODE**

Kajian ini berusaha untuk dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. kajian tentang Pelaksanaan Pemungutan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat di Kabupaten Ponorogo, dimana kajian ini mencoba untuk melihat bagaimana bekerjanya hukum di dalam masyarakat yang dikaji dari tingkat penerapan hukum (Salim HS, Erlies Septiana Nurbani). Spesifikasi kajian ini dipergunakan karena dalam penelitian penulis akan menggambarkan tentang sistem dan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat di Kabupaten Ponorogo.

Metode analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif data yang diperoleh dan dianalisis dari pendapat para ahli, teori hukum, dan peraturan perundang-undangan sehingga dapat disajikan dalam bentuk kata-kata lisan maupun tertulis (Zuchri Abdussamad, 2021). Data yang diperoleh dianalisis dari asil studi kepustakaan digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh dari wawancara, sehingga diperoleh pandangan tentang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat di Kabupaten Ponorogo.

## **C.HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat di Kabupaten Ponorogo**

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas hibah wasiat yang diterima, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak :

**a. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar**

Untuk menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan, tentunya harus tahu besarnya tarif yang dikenakan. Adapun tarif yang dikenakan pada seorang individu atau badan yang mendapatkan hak atas tanah atau bangunan yaitu sebesar 5% (Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000). Dari nilai transaksi yang dikurangi NJOPTKP atau Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Perlu diketahui bahwa besaran NJOPTKP ini di setiap daerah bisa berbeda. Pasalnya BPHTB telah dialihkan menjadi jenis bea bukan pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten atau kota. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

**b. Cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat dengan contoh kasus**

Contoh kasus yang penulis pakai dalam melakukan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat ini adalah kasus dari (Mistin 2024). Dalam surat wasiat yang dibuat disebutkan, bahwa suami dari Ny. Mistin yaitu Karmun menghibah wasiatkan semua hartanya kepada istrinya jika dia meninggal dunia. Selanjutnya berdasarkan surat wasiat tersebut, Ny. Mistin menerima hibah wasiat yaitu hak atas tanah seluas 811m<sup>2</sup> Selanjutnya untuk mengukuhkan haknya Ny. Mistin membuat akta hibah wasiat berdasarkan surat wasiat dari Tuan Karmun, yang dibuat di hadapan PPAT Erlina Kusumaningdyah, SH.,M,Kn. Di Ponorogo. Dengan telah dibuatnya akta hibah wasiat, maka Ny. Mistin telah menjadi pemilik yang sah atas harta hibah wasiat yang diberikan suaminya. Untuk lebih mempunyai kekuatan hukum, maka harta hibah wasiat yang diterima tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan

untuk peralihan haknya. Ketika melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan, maka kewajiban untuk membayar BPHTB dari hibah wasiat juga lahir.

Contoh kasus kedua yang penulis pakai dalam melakukan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat ini adalah kasus dari Ny.Suminah yang sama seperti kasus Ny.Mistin dihibahkan semua harta suami yang sudah meninggal yaitu Tuan Yahni kepada istrinya yaitu Ny. Suminah tanah seluas 8.948m<sup>2</sup>. Hal tersebut tercantum surat wasiat yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Erlina Kusumaningdiah,S.H.,M.Kn. Di Ponorogo (Suminah, 2024). Berdasarkan wasiat yang dibuat oleh suami Ny. Suminah beliau menghibahkan semua tanah seluas 8.948m<sup>2</sup>. Berikut langkah dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat, berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Di Ponorogo pada tanggal 1 April s/d 10 April 2024, yang melalui wawancara dengan Bapak Supriyadi selaku pegawai BPPKAD bagian pajak yaitu :

1) Penetapan harta hibah

Dalam contoh kasus perhitungan BPHTB terhadap hibah wasiat yang diterima oleh Ny.Mistin, maka penetapan atas harta hibah wasiat telah dilakukan dengan pembuatan akta hibah di hadapan Notaris dan PPAT Erlina Kusumaningdiah,S.H.,M.Kn. Di Ponorogo. Serta kasus kedua perhitungan BPHTB terhadap hibah wasiat yang diterima oleh Ny. Suminah, pembuatan akta hibah wasiat dihadapan Notaris dan PPAT Erlina Kusumaningdiah,S.H.,M.Kn. Di Ponorogo.

2) Penentuan nilai perolehan obyek pajak (NPOP) dari harta Hibah Wasiat

Pada hibah wasiat yang diterima oleh Ny.Mistin, sesuai dengan akta hibah, yaitu tanah seluas 811m<sup>2</sup> sedangkan yang diterima Ny. Suminah tanah seluas 8.948m<sup>2</sup>.

3) Penentuan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dari harta Hibah Wasiat

Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 91 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati

Ponorogo Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Ponorogo 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 ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Maka untuk hibah yang diterima oleh Ny.Mistin dan Ny. Suminah, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- 4) Penghitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah wasiat yang harus dibayar Berdasarkan semua data yang didapat di atas, maka besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah wasiat yang harus dibayar oleh Ny. Mistin yaitu :

Obyek Hibah Wasiat

Luas tanah	= 811m <sup>2</sup>
NJOPTKP	= Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
NJOP	= Rp. 48.000,00 (empat puluh delapan ribu rupiah).
Nilai NPOP	= 811m <sup>2</sup> x Rp.48.000,00 = Rp. 38.928.000,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh delapan rupiah)
BPHTB	= 5% (NPOP – NJOPTKP) = 5% (Rp. 38.928.000,00 – Rp. 300.000.000,00) = Rp. 0

Selanjutnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah wasiat yang harus dibayar oleh Ny. Suminah yaitu : Obyek Hibah Wasiat

Luas tanah	= 8.948m <sup>2</sup>
NJOPTKP	= Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
NJOP	= Rp.288.500,00 (dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).
Nilai NPOP	= 8.948m <sup>2</sup> x Rp. 288.500,00 = Rp. 2.581.498.000 (dua miliar lima juta delapan puluh satu empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)
BPHTB = 5% (NPOP – NJOPTKP)	= 5% (Rp. 2.581.498.000 – Rp. 300.000.000,00) = Rp. 114.074.900

### **c. Tahap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Pada tahap ini wajib pajak hanya perlu datang ke Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yang wilayahnya mencakup dimana tanah tersebut berada. Di kantor BPPKAD tersebut wajib pajak mengisi formulir BPHTB yang sudah disediakan dengan memasukkan perhitungan sebagaimana yang telah diterangkan di atas, selanjutnya melakukan penyetoran ke kas pajak yang dapat dilakukan di Kantor Pajak atau di Bank. Baik penyetoran pajak yang dilakukan wajib pajak maupun notaris melalui Bank maupun di Kantor BPPKAD diperlukan pengesahan/Validasi oleh kantor pajak terhadap penyetoran yang telah dilakukan.

### **Kendala dan Solusi yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kabupaten Ponorogo**

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Ponorogo, Kantor Notaris, dan terhadap wajib pajak, maka penulis mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, beserta penyelesaiannya :

#### **1. Minimnya pengetahuan wajib pajak terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan oleh kekurangtahuan dari para wajib pajak tersebut terhadap aturan hukum yang berlaku, terutama di bidang Pajak. Sebagai contohnya di Kantor Notaris/PPAT Erlina Kusumaningdiah,S.H.,M.Kn. Di Ponorogo, dimana banyak orang yang hanya menyerahkan sepenuhnya pengurusan dari peralihan hak sebagai akibat adanya hibah wasiat yang diterima. Hal itu juga membuktikan bahwasannaya banyak warga yang tidak mengetahui apa itu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dari ketidakpahaman wajib pajak mengenai BPHTB itu penulis memberikan masukan yang seharusnya BPPKAD lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

## **2. Ketidaktahuan wajib pajak dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Untuk kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagian besar lebih disebabkan oleh ketidaktahuan dari wajib pajak tentang cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena dalam kenyataannya berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, banyak wajib pajak melakukan perhitungan tidak sesuai dengan yang semestinya, sehingga kadang kala ada wajib pajak yang setelah dilakukan penelitian terhadap perhitungan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari hibah wasiat yang dilakukannya, terdapat kelebihan dari jumlah yang seharusnya disetorkan. Tidak jarang pula dari perhitungan yang dilakukan banyak setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari hibah wasiat yang dibayarkan kurang dari yang seharusnya karena adanya kesalahan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan permasalahan yang ada dan solusi yang di jelaskan peneliti terkait pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hibah wasiat di kabupaten ponorogo maka hasil dari permasalahan tersebut dengan solusi yang BPPKAD turun langsung untuk menangani ketidaktahuan atau ketidakpahaman wajib pajak dengan BPHTB atau pembayarannya itu sendiri sudah sangat membantu, hal tersebut juga sudah dirasakan oleh wajib pajaknya langsung mereka menyatakan bahwasanya solusi yang di lakukan oleh BPPKAD sudah sangat membantu mereka dalam hal pembayaran karena pegawai disana sangat cekatan jika kita sebagai wajib pajak tidak bisa menghitung pegawai BPPKAD akan menghitungkannya dan jika penghitungan yang dilakukan wajib pajak salah akan diberitahu kekurangan ataupun kelebihan pembayarannya (Supriyadi, 2024).

## **D.KESIMPULAN**

Pemungutan BPHTB yang didasarkan pada peralihan hak atas tanah dan bangunan karena adanya hibah wasiat yang dilaksanakan oleh BPPKAD Kabupaten Ponorogo telah sesuai berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 91 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati

Ponorogo Nomor 8 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan. Di mana dalam pelaksanaan pemungutan terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu pertama tahap saat pajak terutang, kedua tahap perhitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan ketiga tahap pembayaraan.

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa kendala yang dihadapi, pertama terkait kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti minimnya pengetahuan wajib pajak terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adapun, penyelesaian terhadap kendala tersebut BPPKAD melakukan sosialisasi tentang berbagai macam pajak yang ada. Kemudian yang kedua terkait ketidaktahuan wajib pajak dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk kendala tersebut BPPKAD memiliki solusi berupa pendampingan dalam proses penghitungannya dan wajib pajak dapat melanjutkan dengan pembayarannya ke BPPKAD maupun bank terkait.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdussamad, Zuchri. (2021). Metode Penelitian Kualitatif, Makassar: Syakir Media Press.
- Marihot Pahala Siahaan. (2003). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek, Ed. I ,Cet. I, Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- R. Subekti, R.Tjitrosudibio. (2008). Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan, Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- HS Salim dan Erlies Septiana Nurban. (2013). Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.Jakarta.
- Menteri Sekretaris Negara RI. (2023). Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta, 2009. Jakarta.
- Sekretaris Negara Republik Indonesia. (2000). Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jakarta.
- Sekretaris Daerah Ibukota Jakarta. (2010) Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Jakarta.
- Sugiono.“Pengertian Dari Deskriptif Analitis”.(2013). (Online)([http://repository2.unw.ac.id/852/8/S1\\_050116A057\\_BAB%20III%20-%20Melinda%20Rizky.pdf](http://repository2.unw.ac.id/852/8/S1_050116A057_BAB%20III%20-%20Melinda%20Rizky.pdf) , diunduh 13 Desember 2023).
- Mistin. Warga Ponorogo. Wawancara. Ponorogo, 31 Maret 2024.
- Suminah. Warga Ponorogo, Wawancara Ponorogo, 21 Mei 2024
- Supriyadi. Pegawai Bidang Pajak Daerah BPPKAD Ponorogo. Wawancara. Ponorogo, 22 April 2024.