



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**MEKANISME PERHITUNGAN DAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN DI PT. RISCON
VICTORY**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Nur Iptyas Binsar Ningrum

1902033015

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA PERPAJAKAN
JAKARTA**

2022



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**MEKANISME PERHITUNGAN DAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN DI PT. RISCON
VICTORY**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Nur Iptyas Binsar Ningrum

1902033015

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA PERPAJAKAN

JAKARTA

2022

PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

Judul : Mekanisme Perhitungan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Perumahan di PT Riscon Victory

Nama : Nur Iptyas Binsar Ningrum

Nim : 1902033015


Program Studi : D3 Perpajakan

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Tahun Akademik : 2022/2023

Jakarta, 18 Juli 2022

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dewi Pudji Rahayu SE., M. Si

Dosen Pembimbing


Daram Heriansyah SE., M.Si

PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR
MEKANISME PERHITUNGAN DAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN DI PT. RISCON

VICTORY

Oleh :

Nama : Nur Iptyas Binsar Ningrum

NIM : 1902033015

Program Studi : Diploma Tiga Perpajakan

Telah dievaluasi dan disahkan oleh Tim Evaluasi Program Diploma Tiga Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta

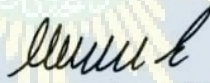
Pada Tanggal :

Ketua, Merangkap Anggota



(H. Enong Muiz, SE., M.Si)

Anggota,

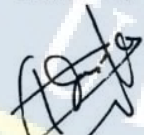
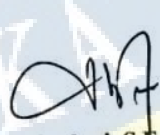


(Herwin Kurniawan, SE., MM)

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis


Dewi Pudji Rahayu., S.E., M.Si
Dr. Zulpahmi, S.E., M. Si

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas izin dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir tepat pada waktunya dengan judul **“Mekanisme Perhitungan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Perumahan di PT Riscon Victory”**

Saya menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik sumbangan pikiran, waktu dan tenaga. Segala kesulitan yang saya hadapi sungguh diberikan kemudahan oleh-Nya, sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. DR. H. Gunawan Suryoputro, M. Hum. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA).
2. Bapak Dr. Zulpahmi, S.E., M. Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA).
3. Bapak Sumardi, S.E., M. Si. selaku wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA).
4. Bapak M. Nurasyidin., S.E., M. Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA)

5. Bapak Edi Setiawan., S.E., MM. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA).
6. Bapak DR. Tohirin, SHI., M. PD. I. selaku Wakil Dekan IV Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA).
7. Ibu Dewi Pudji Rahayu, S.E., M.Si. selaku Ketua Program Studi Perpajakan (D3 Perpajakan) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
8. Bapak Daram Heriyansyah., SE., M. Si. selaku Dosen Pembimbing Mahasiswa.
9. Bapak Muzfar selaku Staff Pajak di PT. Riscon Victory yang telah membimbing saya sehingga pelaksanaan praktek kerja magang ini berjalan dengan baik.
10. Kepada orang tua dan keluarga tercinta yang tiada henti selalu memberikan do'a, kasih sayang, motivasi dan dukungannya.

★ Sebagai akhir kata mohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat pada laporan Tugas Akhir ini dan saya berharap agar laporan Tugas Akhir ini dapat menjadi manfaat bagi banyak pihak.

Jakarta, 20 Juni 2022
Penulis

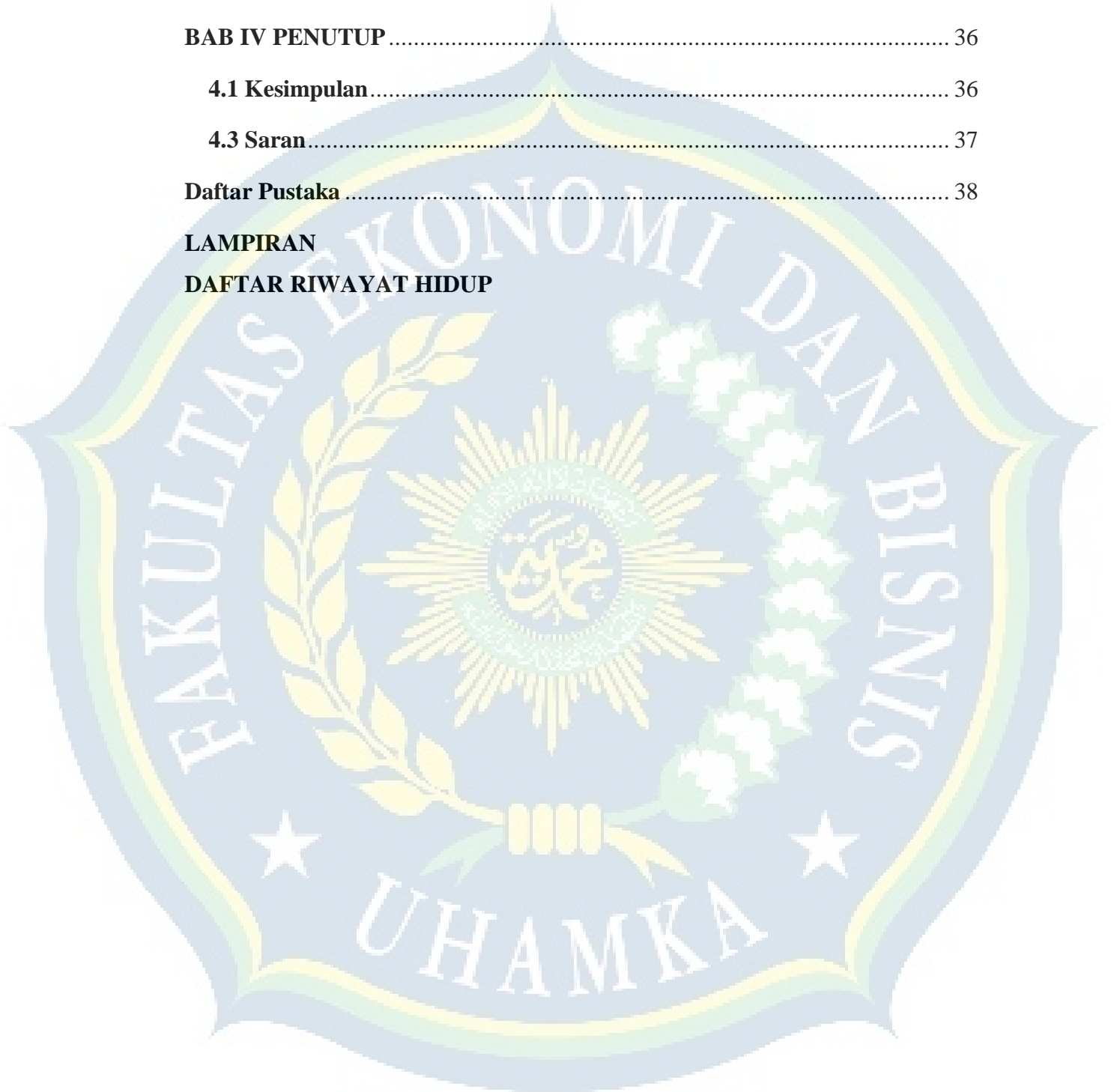
Nur Iptyas Binsar Ningrum
1902033015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR	ii
PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR . Error! Bookmark not defined.	
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	2
1.2.1 Pokok Permasalahan	2
1.2.2 Pembatasan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan	3
1.3.1 Tujuan Penulisan	3
1.3.2 Manfaat Penulisan	4
1.4 Metode Penulisan	5
BAB II TINJAUAN TEORITIS	6
2.1 Pengertian Pokok	6
2.1.1 Pengertian Pajak	6
2.1.2 Pengertian Pajak Pusat	7
2.1.3 Pengertian Pajak Daerah	7

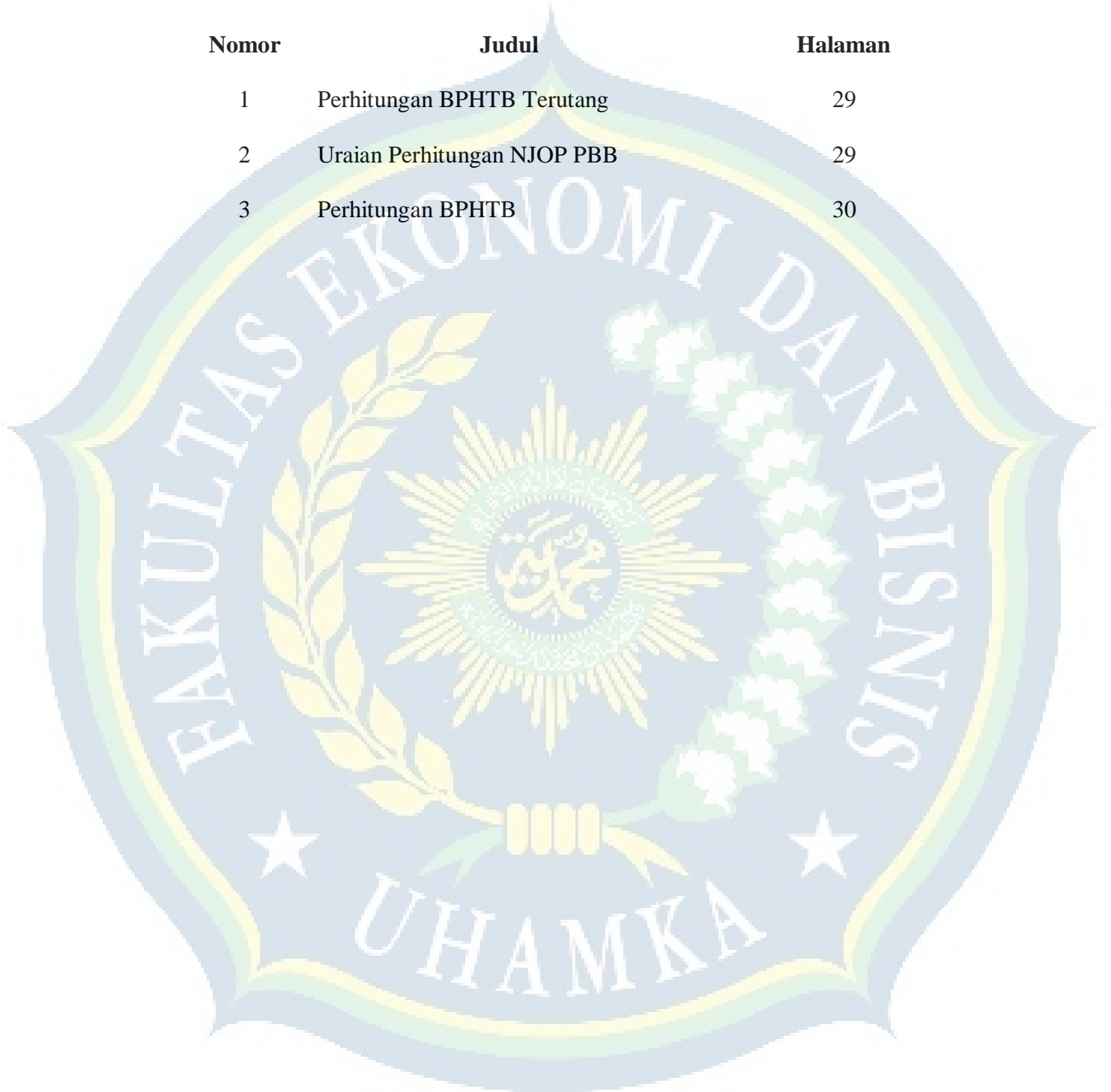
2.2 Kajian Pustaka	8
2.2.1 Fungsi pajak.....	8
2.2.2 Jenis Pajak.....	9
2.2.3 Asas Pemungutan Pajak	10
2.2.4 Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia	12
2.2.5 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	13
2.2.6 Objek dan Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	14
2.2.7 Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB.....	16
2.2.8 Landasan Hukum BPHTB.....	17
2.2.9 Tarif BPHTB	17
2.2.10 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	18
2.2.11 Saat Terutang dan Tempat Terutangnya BPHTB	19
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	20
3.1 Hasil Pengamatan.....	20
3.1.1 Sejarah umum perusahaan	20
3.1.2 Struktur Organisasi PT. Riscon Victory	21
3.1.3 Visi dan Misi PT. Riscon Victory	24
3.2 Pembahasan	25
3.2.1 Peraturan Perpajakan Mengenai Perhitungan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Riscon Victory	25
3.2.2 Penerapan atas Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perumahan di PT. Riscon Victory	28
3.2.3 Penerapan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perumahan pada PT. Riscon Victory	30

3.2.4 Dokumen yang digunakan dalam proses pemajakan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan.....	31
BAB IV PENUTUP	36
4.1 Kesimpulan	36
4.3 Saran	37
Daftar Pustaka	38
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1	Perhitungan BPHTB Terutang	29
2	Uraian Perhitungan NJOP PBB	29
3	Perhitungan BPHTB	30

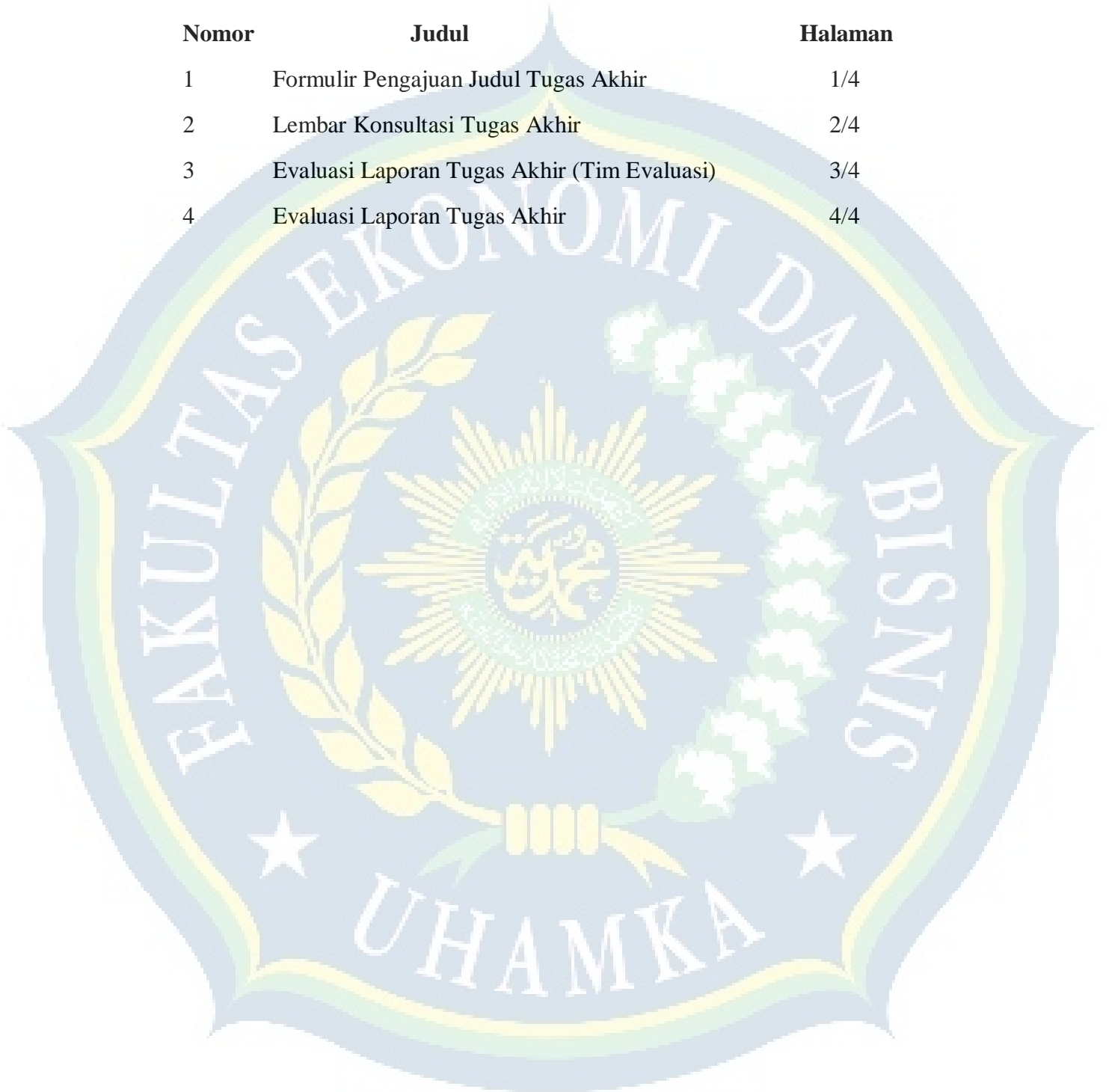


DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1	Struktur Organisasi PT. Riscon Victory	21
2	Alur BPHTB	26
3	Akta Jual Beli	32
4	Formulir SSPD – BPHTB	35

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Judul	Halaman
1	Formulir Pengajuan Judul Tugas Akhir	1/4
2	Lembar Konsultasi Tugas Akhir	2/4
3	Evaluasi Laporan Tugas Akhir (Tim Evaluasi)	3/4
4	Evaluasi Laporan Tugas Akhir	4/4



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pajak adalah sumber pemasukan negara yang paling utama dikarenakan pajak merupakan penyumbang pendapatan negara yang paling banyak jumlahnya. Pajak sendiri merupakan iuran wajib bagi rakyat kepada negara yang bersifat memaksa dan dalam pelaksanaannya diatur dalam Undang-Undang Perpajakan. Pajak sebagai penyumbang pendapatan negara yang utama mempunyai peranan penting dalam pembangunan negara. Pembangunan infrastruktur, dan fasilitas umum merupakan salah satu contoh peranan pajak dalam pembangunan negara.

Ada dua jenis pajak yaitu Pajak pusat dan daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat yang diatur dengan UU yang pemungutnya adalah pemerintah pusat dan difungsikan untuk membiayai seluruh pembangunan sektor pusat. Berbeda dengan Pajak Daerah yaitu iuran wajib untuk daerah yang diatur dalam undang-undang dan mendapat imbalan langsung serta digunakan untuk belanja daerah yang sebesar-besarnya. Untuk melaksanakan pembangunan yang merata hingga ke daerah-daerah yang ada di Indonesia maka di tetapkanlah UU No. 28 Tahun 2009 yang mengatur mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan yang ada pada UU tersebut menerangkan beberapa jenis pajak daerah salah satunya tentang BPHTB. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan perbuatan atau aktivitas atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan yang mengakibatkan

didapatkannya hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah beserta bangunan di atasnya dan termasuk hak pengelolaannya yang dimaksud dalam Undang-Undang.

Melalui kegiatan penyusunan tugas akhir ini maka penulis ingin mengetahui tentang bagaimana proses pemajakan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang dibutuhkan dalam proses pemajakan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini. Atas dasar pemikiran tersebut penulis menyajikan tugas akhir ini yang diberi judul: **“Mekanisme Perhitungan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Perumahan di PT Riscon Victory”**

1.2 Permasalahan

1.2.1 Pokok Permasalahan

Yang menjadi pokok permasalahan dalam pembahasan laporan tugas akhir ini adalah:

1. Apakah prosedur pengenaan pemajakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di PT. Riscon Victory sudah sesuai dengan aturan yang berlaku?
2. Bagaimana prosedur perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di perumahan PT. Riscon Victory?
3. Dokumen apa saja yang diperlukan atas pemajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

1.2.2 Pembatasan Masalah

Berkenaan dengan rumusan masalah di atas, batasan masalah dalam tulisan ini terletak pada mekanisme perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan pada perumahan di PT. Riscon Victory

1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.3.1 Tujuan Penulisan

Atas dasar pokok permasalahan laporan tugas akhir di atas maka tujuan penulis menyusun laporan tugas akhir ini yaitu :

1. Untuk mengetahui apakah prosedur pemajakan di PT. Riscon Victory sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui prosedur Perhitungan, dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PT Riscon Victory.
3. Untuk mengetahui dokumen apa saja yang di perlukan untuk pemajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PT. Riscon Victory .

1.3.2 Manfaat Penulisan

Atas dasar tujuan penulisan tugas akhir di atas, manfaat laporan ini adalah:

1. Untuk penulis

Manfaat yang didapatkan untuk penulis dalam menyusun laporan ini adalah menambah pengetahuan tentang pengenalan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Di samping itu penulis juga dapat mempraktikkan teori-teori yang didapatkan pada bangku perkuliahan melalui tugas akhir dengan praktik di dunia kerja yang sesungguhnya.

2. Untuk Pembaca

Diharapkan kepada pembaca laporan tugas akhir ini agar dapat menjadikan contoh pembelajaran dan dapat memahami bagaimana proses perhitungan hingga pembayaran dan dokumen yang diperlukan dalam pemajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. Untuk Perusahaan

Tugas akhir ini diharapkan dapat menjadi masukan berupa ide, saran, dan gagasan dalam menghadapi masalah yang muncul dalam proses pemajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sehingga memudahkan untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut.

4. Bagi Universitas

Laporan tugas akhir ini diharapkan dapat menjadi buku referensi bagi universitas serta mahasiswa/i yang mencari informasi terkait pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

1.4 Metode Penulisan

Untuk memperoleh informasi serta data untuk penyusunan laporan tugas akhir ini maka penulis menggunakan metode penulisan :

1. Studi Literatur

Penulis mengumpulkan data yang terkait dengan judul tugas akhir sebagai landasan dari teori untuk mendukung penyusunan tugas akhir dari buku-buku, peraturan undang-undang, penelitian sebelumnya, dan bahan lainnya yang berkaitan dengan tema realisasi tugas akhir.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis adalah :

- 1) Melaksanakan program kerja magang di PT. Riscon Victory untuk mendapatkan data penelitian yang diperlukan untuk menyiapkan laporan tugas akhir.
- 2) Melaksanakan observasi juga wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan terkait dengan laporan tugas akhir penulis yang dilakukan oleh beberapa karyawan perusahaan dan kepada seorang ahli dalam bidang perpajakan

3. Dokumentasi

Pengumpulan berbagai macam dokumen pada saat proses kerja magang dilaksanakan, agar memperoleh data yang dibutuhkan khususnya dokumen yang digunakan dalam proses pemajakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

DAFTAR PUSTAKA

- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Malang: UB Press.
- Arafat, Y., Sulaiman, Akim, I., & Fathurrahman. (2018). *Buku Ajar Hukum Pajak*. Malang: Literasi Nusantara.
- Bonita, S. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia Of Jurnal Business Law*.
- Chomsiatin, B. (2019). *Administrasi Pajak*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Damanik, E. O., & Sriwiyanti, E. (2020). *Perpajakan*. Solok: Insan Cendikia Mandiri.
- Harianja, S. B., Sitepu, J. R., & Saragih, M. (2019). Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum Responsif*, 115-125.
- Ismail, T. (2018). *Potret Pajak Daerah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Karmila. (2018). *Mengenal Perpajakan*. Jakarta.
- Kesuma, A. I. (2016). Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Sebagai Upaya Optimalisasi Fungsi Pajak. *INOVASI: Jurnal Ekonomi Keuangan, dan Manajemen*, 273.
- Leomuwaqif, G. (2019). Pertanggung Jawaban Notaris PPAT Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, 101-117.
- Pohan, C. A. (2021). *Kebijakan dan Administrasi Perpajakan Daerah di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Jakarta.
- Pramukti, A. S., & Primaharsya, F. (2018). *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*. Yogyakarta: Medpress Digital.
- Ramandey, L. (2020). *Perpajakan, Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Deepublish.
- Ratnawati, J. (2016). *Dasar-Dasar Perpajakan*. Yogyakarta: Deepublish.
- Ravianto, R., & Purnawan, A. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assesment System. *Jurnal Akta*, 567-574.

Sulistyowatie, S. L. (2017). Pengaruh PBB dan BPHTB Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten. *Jurnal Reviu Akuntansi dan Keuangan*, 107-116.

Thian, A. (2021). *Hukum Pajak*. Yogyakarta: ANDI.

Widnyana, I. W. (2018). *Perpajakan*. Bali: CV. Noah Aletheia.

Wulandari, P. A., & Irmayanie, E. (2018). *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*. Selman: DEEPUBLISH.

