

PELIMPAHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-PP) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENJADI PAJAK DAERAH, ANTARA PELUANG DAN TANTANGAN

Oleh
Sunyoto, SE. MM. Ak.
Ery Hidayanti, SE. MM. Ak.

Dosen Program Studi Akuntansi STIE Widya Gama Lumajang

ABSTRAK

Artikel ini membahas tentang pelimpahan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan Perkotaan (PBB-PP) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah oleh Pemerintah Pusat sebagaimana di atur di dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan adanya UU tersebut, maka PBB-PP dan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dilimpahkan menjadi pajak daerah.

Pelimpahan PBB-PP secara efektif baru berjalan awal tahun 2014. Sedangkan pelimpahan BPHTB kepada pemerintah daerah secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian pada awal tahun 2011 dan seterusnya kewenangan untuk memungut BPHTB sudah beralih kepada Pemerinrah Daerah.

Permasalahannya adalah sebagian besar Pemerintah Daerah belum siap menyongsong UU yang baru dan belum menyiapkan payung hukum berupa Peraturan Daerah (Perda) tentang BPHTB sebagai dasar pemunmgutan BPHTB. Akibatnya, peluang yang semestinya segera direspon oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan perolehan pendapatan asli daerah justru menjadi sebuah permasalahan yang berpotensi tidak terpungutnya (potential loss) pendapatan daerah. Artikel ini akan membahas bagaimana kesiapan Pemerintah Daerah dalam menyongsong UU yang baru ini.

Kata kunci : PBB-PP, BPHTB, UU. 28/2009

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Salah satu hak negara dalam lingkup keuangan negara adalah hak untuk memungut pajak. Menurut Soemitro dalam Mardiasmo (2009:1) pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dilihat dari lembaga pemungutnya, pajak dibedakan atas pajak pusat dan pajak

daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Pajak pusat antara lain meliputi pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penjualan barang mewah (PPn BM), pajak bumi dan bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bea Materai. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah propinsi misalnya Pajak

Kendaraan bermotor (PKB) dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor. Sedangkan pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota misalnya pajak hotel, pajak restoran, pajak reklame, pajak hiburan dan lain-lain.

PBB dan BPHTB selama ini merupakan pajak pemerintah pusat, namun dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), PBB sektor pedesaan dan perkotaan (PBB P2) dan BPHTB dilimpahkan menjadi pajak daerah. Hal ini berarti kewenangan untuk memungut PBB P2 dan BPHTB menurut UU PDRD beralih dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Dengan demikian yang selama ini pemerintah daerah hanya menerima dana bagi hasil dari pemungutan pajak tersebut, maka dengan adanya UU PDRD hasil pemungutan PBB P2 dan BPHTB sepenuhnya menjadi hak pemerintah daerah.

2. Tujuan

- a. Untuk mengetahui bagaimana kesiapan pemerintah daerah guna menyikapi pelimpahan PBB-PP dan BPHTB.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi pemerintah daerah dalam memungut PBB-PP dan BPHTB.

3. Perumusan Masalah

- a. Bagaimanakah kesiapan pemerintah daerah guna menyikapi pelimpahan PBB-PP dan BPHTB.
- b. Kendala apa yang dihadapi pemerintah daerah dalam memungut PBB-PP dan BPHTB.

PEMBAHASAN

1. Pelimpahan PBB PP dan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah

Menurut Supriyono (2010) PBB merupakan pajak yang dipungut atas obyek pajak berupa bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

BPHTB merupakan pajak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan. Jadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, sedangkan subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, bahwa PBB dan BPHTB selama ini merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan hasilnya disetorkan melalui rekening kas negara. Hasil penerimaan PBB dan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar dikembalikan lagi kepada Pemerintah Daerah dalam bentuk dana bagi hasil pajak untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah. Selama ini mekanisme bagi hasil PBB sektor pedesaan dan perkotaan dibagikan sebesar 64,8 % untuk daerah kota/kabupaten; 16,2 % untuk daerah provinsi, 9 % untuk biaya pungut dan 10 % untuk pemerintah pusat dimana bagian ini

dibagikan kembali kepada daerah-daerah yang mencapai target penerimaan 100% dalam bentuk insentif.

Pada tahun 2009 telah terjadi perubahan yang signifikan berkaitan dengan regulasi yang mengatur pemungutan PBB dan BPHTB dimana sebelumnya PBB P2 dan BPHTB merupakan pajak pemerintah pusat, maka dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) pada tanggal 15 September 2009, kewenangan pemungutan PBB P2 dan BPHTB dilimpahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Dengan pengalihan ini diharapkan PBB P2 dan BPHTB akan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang cukup potensial bagi daerah, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah yang selama ini ada.

Secara efektif pengalihan kewenangan pemungutan PBB P2 dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah berlaku pada tanggal 1 Januari 2014. Sedangkan pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam pasal 180 angka 5 dan 6 UU PDRD. Dalam angka 5 disebutkan bahwa Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Perdesaan dan Perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan. Dengan demikian tanggal 1 Januari 2014 merupakan awal kewenangan Pemerintah Daerah untuk memungut PBB sektor pedesaan dan perkotaan. Sedangkan dalam angka 6 disebutkan bahwa UU No. 20 tahun

2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang undang ini. Maka tahun 2010 menjadi masa tenggang terakhir bagi Pemerintah Pusat untuk mengelola BPHTB dan mulai 1 Januari tahun 2011 BPHTB resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*).

2. Kendala Pemerintah Daerah Dalam Memungut PBB dan BPHTB

Yang dimaksud dengan pengalihan wewenang pemungutan sebenarnya adalah merupakan pengalihan seluruh rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terhutang, pelaksanaan kegiatan penagihan pajak terhadap Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Prinsip dasar pelaksanaan desentralisasi fiskal menurut UU PDRD adalah *money follows functions*, yaitu fungsi pokok pelayanan publik didaerahkan tentunya masih dengan dukungan pembiayaan pusat melalui penyerahan sumber-sumber penerimaan kepada daerah.

Berhasil tidaknya pelaksanaan pemungutan PBB P2 dan BPHTB oleh Pemerintah Daerah sangat tergantung dari kesiapan Pemerintah Daerah dalam menyiapkan berbagai infrastruktur pendukung seperti peraturan daerah, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, struktur organisasi dan tata kerja, dan peraturan kepala daerah, serta standar operasional prosedur (SOP).

a. Peraturan Daerah (Perda) tentang PBB P2 dan BPHTB

Dasar hukum yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memungut pajak daerah adalah Perda. Sebagai konsekuensi adanya pengalihan PBB P2 dan BPHTB

dari pajak pusat menjadi pajak daerah, maka Pemerintah Daerah harus segera menyiapkan Perda. Paling lambat akhir tahun 2013 Pemerintah Daerah harus sudah mempunyai Perda tentang PBB dan awal tahun 2011 harus sudah mempunyai Perda tentang BPHTB. Jika Perda tersebut belum disiapkan, maka sesuai ketentuan perundang-undangan, Pemerintah Daerah tidak dapat melakukan pemungutan PBB dan BPHTB yang berakibat hilangnya potensi penerimaan pendapatan daerah (*potensial loss*).

Perda tentang BPHTB merupakan kebutuhan yang sangat mendesak mengingat pada tanggal 1 Januari 2011 pemerintah pusat sudah tidak lagi berwenang memungut BPHTB. Untuk mengantisipasi kesiapan daerah dalam penyusunan Perda BPHTB, Kementerian Keuangan R.I pada tanggal 30 November 2010 telah mengirimkan surat kepada Gubernur dan Bupati/Walikota seluruh Indonesia agar segera mempercepat penerbitan Perda sebagai dasar pemungutan BPHTB. Dalam surat tersebut juga ditegaskan bahwa dalam hal pemerintah daerah tidak dapat menetapkan Perda tentang BPHTB maka terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di wilayah tersebut tidak dapat dipungut BPHTB. Dengan demikian persyaratan lunas bayar BPHTB yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan tanah dan/atau bangunan menjadi gugur. Tidak ditetapkannya perda BPHTB pemerintah daerah akan kehilangan data dan informasi terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

b. Sumber Daya Manusia (SDM)

Adanya Perda tanpa didukung dengan adanya SDM yang memiliki kemampuan memadai untuk melaksanakan

Perda tersebut, maka hal tersebut tidak akan banyak membantu Pemerintah Daerah dalam meningkatkan pendapatannya melalui pemungutan PBB P2 dan BPHTB. Masalah SDM harus mendapatkan perhatian karena selama ini kemampuan aparat daerah terutama dalam pemberian pelayanan di bidang perpajakan oleh masyarakat dinilai masih rendah.

Seperti diketahui, selama ini semua data yang berkaitan dengan subyek dan obyek pajak PBB P2 dan BPHTB dikelola oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Ditjen Pajak Kementerian Keuangan. Pengalihan PBB dan BPHTB ke daerah tidak disertai dengan pelimpahan SDM KPP ke pemerintah daerah. Kondisi ini menyebabkan daerah akan mengalami kendala dalam mengimplementasikan UU PDRD.

Dalam pemberlakuan BPHTB, proses pemindahannya akan berjalan lebih mudah karena tidak banyak memerlukan keterampilan SDM dan Teknologi Informasi (TI). Namun demikian, untuk pemindahan PBB, walaupun berlaku efektif Tahun 2014, sudah seharusnya dipikirkan, terutama berkaitan dengan beberapa hal mendasar seperti ketersediaan SDM dengan tingkat pengetahuan dan kemampuan di bidang TI serta tenaga fungsional penilai, tenaga pemetaan/pengukuran dan surveyor perlu segera disiapkan oleh Pemerintah Daerah.

c. Kesiapan Sarana dan Prasarana

Pemerintah daerah harus menyiapkan sarana dan prasarana seperti apa yang telah disiapkan oleh Ditjen Pajak misalnya komputer termasuk sistem informasinya, hal ini dikarenakan pemungutan PBB dan BPHTB tidak dapat dilepaskan dari peran TI. Pada saat ini sistem administrasi PBB dikenal dengan

Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (Sismiop) yang merupakan otak dalam proses administrasi PBB. Sedangkan infrastruktur yang dimiliki DJP antara lain : Basis Data objek dan subjek PBB, NJOP, data penerimaan, tunggakan, penagihan, Peta Blok, Peta ZNT, aplikasi SISMIOP, SIG, dan Bank Data Nilai Pasar Property [BDNPP]. Dengan demikian maka pemerintah daerah harus mampu menyiapkan sarana dan prasarana pendukung sesuai dengan kebutuhan daerah sebagaimana yang selama ini disiapkan oleh KPP.

d. Struktur Organisasi dan Tata Kerja

Pelimpahan PBB P2 dan BPHTB kepada pemerintah daerah mengharuskan pemerintah daerah untuk menata kembali struktur organisasi dari satuan kerja yang melakukan pemungutan pajak daerah. Sebagaimana diketahui, struktur organisasi satuan kerja yang melakukan pemungutan pajak daerah di setiap daerah tidak seragam sesuai dengan kebijakan masing-masing daerah. Pemungutan pajak daerah ada yang ditangani oleh satuan kerja setingkat eselon II seperti Dinas Pendapatan Daerah, tetapi ada pula yang secara teknis ditangani oleh unit kerja setingkat eselon III yang merupakan bidang dari satuan kerja yang bernama Dinas/Badan Pengelola Keuangan Daerah. Pelimpahan PBB P2 dan BPHTB kepada pemerintah daerah akan menambah beban kerja satuan kerja yang menanganainya, sehingga pemerintah daerah harus segera melakukan penataan kembali terhadap struktur organisasi dan tata kerja perangkat daerah yang diberi tugas melakukan pemungutan pajak daerah menggantikan peran KPP dalam memungut PBB P2 dan BPHTB.

3. Implikasi Pelimpahan PBB dan BPHTB Kepada Pemerintah Daerah.

Konsekuensi dari pelimpahan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan dan BPHTB ke daerah, Pemerintah Pusat berpotensi kehilangan pendapatan dari sumber pendapatan tersebut. Sebagaimana dikemukakan oleh Direktur Jenderal Perbendaharaan Kementerian Keuangan Herry Purnomo dalam Seminar *Lounging* Pengalihan BPHTB dan PBB-P2 sebagai pajak daerah, di Hotel Shangri-la pada tanggal 2 Desember 2010, disebutkan bahwa Pemerintah pusat mengindikasikan akan kehilangan pendapatan sekitar Rp.7,3 triliun dalam satu tahun sebagai akibat dari kebijakan pengalihan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke daerah. (*Potensial Loss*). Berdasarkan catatan DJP, nilai penerimaan negara dari BPHTB pada tahun 2010 mencapai Rp.7,3 triliun, sehingga kehilangan pendapatan yang akan dialami pemerintah pusat juga senilai dengan pendapatan yang diterima. Penerimaan BPHTB dari 234 daerah di Indonesia termasuk dalam kategori tinggi, yakni di atas Rp.1 miliar (98,5%), dan 61 daerah merupakan jumlah penerima sedang antara Rp.500 juta-Rp1 miliar (1%), sedangkan sebanyak 197 daerah masih dalam kategori rendah dengan jumlah penerimaan dibawah Rp.500 juta (0,5%).

Dengan dilimpahkannya PBB dan BPHTB ke Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Pusat harus menutup rekening bank persepsi dan bank operasional yang selama ini melayani penerimaan setoran hasil pemungutan BPHTB. Mengingat BPHTB sudah menjadi kewenangan daerah mulai awal tahun 2011, maka penyeteroran BPHTB tidak lagi Kas Negara, tetapi ke Kas Daerah di Bank Persepsi yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah.

Namun kenyataannya sampai saat ini beberapa Pemerintah Daerah belum siap menjalankan fungsi pemungut BPHTB. Menurut hasil survey kesiapan daerah yang dilakukan oleh Kemneterian Keuangan R.I per tanggal 23 Desember 2010 diperoleh data sebagai berikut :

- dari 492 daerah yang akan memungut BPHTB, terdapat sekitar 160 daerah yang sudah siap memungut pajak itu (indikator kesiapan adalah Perda sudah siap).
- Sisanya sebanyak 108 daerah sedang dalam proses penyiapan Perda dan
- 224 daerah masih belum ada informasi.

Dengan belum siapnya sebagian Pemerintah Daerah menerbitkan Perda BPHTB, seolah-olah hal tersebut menjadi insentif sekaligus daya tarik bagi masyarakat untuk mengembangkan bisnis properti maupun mengembangkan propertinya. Dengan belum adanya Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB, tapi hal tersebut tidak menggugurkan kewajiban Pemerintah Daerah untuk melakukan pelayanan berkaitan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu Perda yang nanti dibuat tidak dapat berlaku surut sehingga pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilaksanakan sebelum terbitnya Perda tidak dapat dikenakan BPHTB.

Ketidaksiapan Pemerintah Daerah disebagian daerah merupakan *potensial loss* yang sedikit banyak dapat mengganggu kondisi kas Negara. Kondisi ini merupakan pekerjaan rumah bagi Pemerintah Daerah. Jika kondisi ini terus berlanjut, bisa jadi selain berakibat kehilangan sumber pendapatan pemerintah juga harus menghadapi masalah penurunan kesadaran masyarakat dalam membayar BPHTB saat Perda sudah diterbitkan. Bisa saja karena

sudah lama tidak ada pemungutan BPHTB, masyarakat menganggap sudah tidak ada lagi pengenaan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, sejak dini seharusnya Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi mengenai UU PDRD yang baru agar masyarakat menyadari bahwa kedepan akan terjadi keberagaman sistem dan pola pemungutan BPHTB di 492 Kabupaten/Kota, dimana disetiap Pemerintah Daerah diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya.

Didalam catatan Menteri Keuangan Agus Martowardojo Pemda yang sudah siap menarik BPHTB mulai 1 Januari 2011 adalah Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya (Jawa Timur), Pemkot Palu (Sulawesi Tengah), Pemkot Pekanbaru (Riau), Kabupaten Dharmasraya (Sumatera Barat), dan Pemerintah Kabupaten Jeneponto (Sulawesi Selatan). Mulai 1 Januari 2010 pemerintah pusat sudah memutuskan untuk tidak memungut BPHTB dan selanjutnya berita itu sudah di sampaikan ke pemerintah daerah, tetapi masih ada kendala yang menyebabkan hal ini tidak berjalan dengan baik antara lain adalah belum ada kerjasama dengan bank, belum adanya Perda BPHTB itu juga menjadi hambatan serta ketidaksiapan daerah mengenai persoalan administrasi yang mengakibatkan adanya potensi pajak yang hilang yang di karenakan pemerintah pusat tidak dapat menagih pajak.

PENUTUP

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang memberikan diskresi tarif dan perluasan basis pajak, maka diharapkan kemampuan daerah untuk membiayai kebutuhannya akan jauh meningkat. Daerah juga akan lebih

mudah dalam menyesuaikan jumlah dan sumber pendapatannya. Jika dilihat dari sisi penerimaan BPHTB, sebenarnya Pemerintah Pusat hanya akan kehilangan penerimaan sekitar 7,3 triliun rupiah (1%) saja dari total penerimaan pajak di APBN. Namun dari sisi Pemerintah Daerah khususnya bagi daerah yang penerimaan BPHTB-nya kecil, maka dengan devolusi ini akan berdampak negatif terhadap PAD-nya. Karena selama ini seluruh Pemda Kabupaten/Kota akan menerima bagi rata sekitar 2 miliar rupiah per tahun. Mulai tahun 2011 penerimaan pajak dari bagi rata ini tidak akan diperoleh lagi.

Menurut data realisasi penerimaan BPHTB tahun 2009, diperkirakan kemungkinan hanya 89 Kabupaten/Kota (18%) saja yang penerimaan BPHTB-nya akan lebih besar dibandingkan tahun sebelumnya, sisanya akan mengalami penurunan penerimaan. Tetapi dari sisi pelayanan, dengan jauh berkurangnya Wajib Pajak yang dilayani oleh Pemerintah Pusat, maka diharapkan pelayanan perpajakan akan jauh lebih baik. Pelayanan yang baik akan meningkatkan kepatuhan perpajakan, yang pada akhirnya akan meningkatkan penerimaan pajak.

Dilimpahkannya pengelolaan PBB P2 dan BPHTB kepada Kabupaten/Kota, bukanlah sekadar untuk meningkatkan kemampuan daerah dalam memenuhi kebutuhan pengeluarannya, tetapi juga

dalam rangka mengefektifkan pengelolaan administrasi dan pelayanannya. Pemerintah Kabupaten/Kota tentu akan lebih memahami seluk beluk daerahnya serta mengetahui pula apa yang terbaik bagi daerahnya. Dari sisi pelayanan kepada Wajib Pajak, pengelolaan PBB P2 dan BPHTB diharapkan akan menjadi lebih baik.

Daftar Pustaka

- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Mardiasmo (2009), Perpajakan, Edisi Revisi, Endi Ofset, Yogyakarta
- Supriyanto, Heru (2010), Cara Menghitung PBB, BPHTB dan Bea Materai, Edisi Kedua, PT. Indeks, Jakarta
- Koran Jakarta, Edisi Sabtu, 04 Desember 2010
- http://vibizmanagement.com/journal/index/category/tax_accounting
- Surat Kementerian Keuangan R.I No. S632/MK.07/2010 tanggal 30 November 2010 tentang Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah Tentang BPHTB