Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam peraturan sebagai berikut:

1. UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Pasal 87 Ayat (1) : Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak
3. Pasal 87 Ayat (2) Huruf a : Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal jual beli adalah harga transaksi
4. Pasal 87 Ayat (3) : Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan
5. Pasal 89 Ayat (1) : Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6)
6. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya No. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya No. 8 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya No. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
7. Pasal 5 Ayat (7) : Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak dan diberikan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun pajak
8. Pasal 6 : Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen)
9. Pasal 7 Ayat (1) : Besaran pokok Pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8)
10. Pasal 7 Ayat (2) : Dalam Hal NPOP sebagaimana dimaksud padal Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan
11. cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8)

Argumen:

Transaksi Jual Beli di harga 100 jt dipermasalahkan padahal sudah di atas harga jual beli sebenarnya yaitu senilai 87 jt yang mana harga tersebut begitu rendah karena alasan berikut:

1. Rumah saya renovasi telah dilakukan pengecatan, pemasangan kanopi dan pagar menghabiskan biaya sekitar 10 jt, rumah sebelumnya tidak sebagus yang terlihat sekarang
2. AJB rumah tersebut telah diagunkan sejak 2013 ke Bank Pundi yang sekarang bernama Bank Banten dengan tunggakan yang perlu dilunasi terlebih dahulu senilai 78 jt agar dapat saya ambil AJB tersebut
3. Selain melunasi untuk mendapatkan AJB ada hal lain yaitu sertifikat tanah hilang, saya belum bisa memastikan keaslian fotokopi sertifikat dan letak tanah, perlu melakukan pengurusan sertifikat hilang dengan biaya administrasi dari BPN estimasi 2 jt sampai sertifikat dibuat ulang belum termasuk transport, meterai, dll dan waktu pengurusan paling cepat sekitar 2 bulan.
4. Saluran pembuangan rumah di depan sudah dicor oleh pemilik yang lama tidak dibuatkan saluran pembuangan ke selokan sebelahnya sehingga seringkali meluap dari selokan ke jalan
5. Saya telah membayar uang muka ke penjual sebesar 70 jt dan setelah dikurangi rencana pembayaran pelunasan AJB ke Bank Banten sebesar 78 jt maka sesuai limit budget saya 165 jt tinggal tersisa 17 jt yang diterima penjual itupun belum termasuk pengurusan sertifikat tanah hilang dan pajak penjual yang ditanggung oleh penjual sendiri. Uang muka sebesar 70 juta ditambah sisa pelunasan ke penjual nanti 17 jt maka dijumlah 87 jt yang akan diterima penjual.
6. Tanah sudah sejak lama bermasalah kurang diminati karena tidak ada sertifikat, saluran pembuangan bermasalah, sampai ada masalah dengan bank mengenai agunan AJB rumah yang belum dilunasi.
7. Apabila ada yang lebih berminat dengan rumah ini akan saya lepas dengan uang 125 jt nanti saya akan angkat kaki dan peminat tinggal berurusan dengan penjualnya, mengurus sertifikat hilang, melunasi utang ke Bank Banten, memperbaiki saluran pembuangan bermasalah, dll. Saya lepas dengan 125 jt dengan perhitungan uang muka sudah dibayar 70 jt + biaya renovasi 10 jt + 40 jt biaya dan bunga pinjaman bank karena saya dapatkan uangnya dari pinjaman + 5 jt biaya lain-lain

Di harga 100 jt – 60 jt = 40 jt

40 jt x 5 % = 2 jt