

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

FEB
UNISMA



Dosen

Hj. Jeni Susyanti, SE, MM, BKP

●
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

●
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 55 TAHUN 2016
TENTANG
KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

●
Peraturan Daerah

Pengertian : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang selanjutnya disebut Pajak. Perolehan hak atas tanah atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.

Objek Pajak
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi :

a.

pemindahan hak

karena :

- 1) jual beli
- 2) tukar menukar
- 3) hibah
- 4) hibah wasiat
- 5) waris
- 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain

- 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- 8) penunjukan pembeli dalam lelang
- 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- 10) penggabungan usaha
- 11) peleburan usaha
- 12) pemekaran usaha
- 13) hadiah.

b. pemberian hak baru

karena :

- 1) kelanjutan pelepasan hak
- 2) di luar pelepasan hak

Hak atas tanah :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak milik atas satuan rumah susun
- f. hak pengelolaan

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

Subjek Pajak

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

adalah orang pribadi atau Badan
yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Wajib Pajak

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

adalah orang pribadi atau Badan
yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dasar pengenaan
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

adalah

Nilai Perolehan Objek Pajak

Nilai Perolehan Objek Pajak

- a. jual beli adalah **harga transaksi**
- b. tukar menukar adalah **nilai pasar**
- c. hibah adalah **nilai pasar**
- d. hibah wasiat adalah **nilai pasar**
- e. waris adalah **nilai pasar**
- f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah **nilai pasar**
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah **nilai pasar**

- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah **nilai pasar**
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah **nilai pasar**
- J, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah **nilai pasar**
- k. penggabungan usaha adalah **nilai pasar**

- l. peleburan usaha adalah **nilai pasar**
- m. pemekaran usaha adalah **nilai pasar**
- n. hadiah adalah **nilai pasar**
- o. penunjukan pembeli dalam lelang
adalah **harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang**

Jika
Nilai Perolehan Objek Pajak
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

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000
untuk setiap Wajib Pajak.

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,

NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000

NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

ditetapkan paling tinggi sebesar 5%

ditetapkan dengan Peraturan Daerah

Besaran pokok

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara

mengalikan tarif
dengan DPP setelah dikurangi NPOPTKP

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada

Saat terutangnya pajak

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

- a. jual beli adalah **sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**
- b. tukar-menukar adalah **sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**
- c. hibah adalah **sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**
- d. hibah wasiat adalah **sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**

- e. waris
adalah sejak tanggal yang bersangkutan
mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

- h. putusan hakim
adalah **sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap**
- i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
adalah **sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak**
- J, pemberian hak baru di luar pelepasan hak
adalah **sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak**
- k. penggabungan usaha
adalah **sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**

- l. peleburan usaha
adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- m. pemekaran usaha
adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

hanya dapat menandatangani
akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara

hanya dapat menandatangani
risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Kepala kantor bidang pertanahan

hanya dapat melakukan
pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah

setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris
dan
kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara
melaporkan pembuatan
akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
kepada Kepala Daerah

paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya

Tata cara pelaporan bagi pejabat diatur dengan Peraturan Kepala Daerah

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara,
yang melanggar ketentuan Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2)

dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000
untuk setiap pelanggaran

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris
dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara,
yang melanggar ketentuan
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi
administratif berupa denda sebesar Rp 250.000 untuk setiap
laporan.

Kepala kantor bidang pertanahan
yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (3)
dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak
adalah
pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum
dari Negara
atas tanah yang berasal dari pelepasan hak

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

Wijaya membeli tanah milik Purnama dengan harga pasar Rp. 600.000.000.

Kewajiban pajak bagi penjual dan pajak pembeli :

Pajak Pembeli (BPHTB)

NPOP : Rp 600.000.000

NPOPTKP : Rp 60.000.000

NPOP Kena Pajak : Rp 540.000.000

BPHTB : $5\% \times \text{Rp } 540.000.000 = \text{Rp } 27.000.000$

Pajak Penjual [PPh Ps.4 ayat (2)]

Harga pasar : Rp 600.000.000

PPh Ps.4 ayat (2) : $2,5\% \times \text{Rp } 600.000.000 = \text{Rp } 15.000.000$

16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Obyek Pajak : Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Subyek Pajak : orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Wajib Pajak : orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Tatacara Pelunasan dan Pelaporan Pajak

- : Pajak dibayar sendiri
berdasarkan penghitungan oleh Wajib Pajak
- : SSPD untuk BPHTB dipersamakan sebagai SPTPD