

3. Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
4. 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 (sepuluh) bulan berikutnya dan tata cara pelaporannya diatur dengan Peraturan Kepala Daerah

Sanksi

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran berupa menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang tidak atau terlambat melaporkan pembuatan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)
3. Kepala kantor bidang pertanahan yang tetap mendaftarkan Hak atas Tanah atau mendaftarkan peralihan Hak atas Tanah dari Wajib Pajak yang belum menyerahkan bukti pembayaran pajaknya, maka dikenai sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Perbandingan Undang-Undang BPHTB dengan Undang-Undang PDRD dalam mengatur BPHTB

Materi	UU BPHTB	UU PDRD
Subjek	Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan	Tidak ada perubahan
Objek	Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan	Tidak ada perubahan
Tarif	Tunggal 5%	Paling tinggi 5%
NPOPTKP	Paling banyak Rp300.000.000 untuk Waris dan Hibah Wasiat	Paling rendah Rp 300.000.000 untuk Waris dan Hibah Wasiat
	Paling banyak Rp60.000.000 untuk Selain Waris dan Hibah Wasiat	Paling rendah Rp 60.000.000 untuk Selain Waris dan Hibah Wasiat
B P H T B terutang	5% x (NPOP-NPOPTKP)	5% (maksimal) x (NPOP-NPOPTKP)

Beberapa ketentuan dalam panduan ini dapat berubah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Wajib Pajak yang memerlukan bantuan dapat menghubungi petugas Account Representative (AR) yang ada di Seksi Pengawasan dan Konsultasi atau petugas di Help Desk pada Kantor Pelayanan Pajak setempat, atau Bidang Penyuluhan Pelayanan dan Humas Kantor Wilayah DJP setempat, atau petugas di KP2KP setempat.



500200

www.pajak.go.id

Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
Jl. Gatot Subroto No 40-42
Jakarta Selatan 12190

Telepon : (021) 5250208, 5251608
ext. 51658, 51601, 51608
Fax : (021) 5736088
email : pusat.pengaduan.pajak@gmail.com



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas
2010

**ATURAN MENGENAI BPHTB
DALAM UNDANG-UNDANG
NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG PAJAK DAERAH
DAN RETRIBUSI DAERAH**

Pengertian

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan;
3. 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.

Saat berlakunya BPHTB menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota

BPHTB sepenuhnya dialihkan ke kabupaten/kota mulai tanggal 1 Januari 2011, sehingga Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB stdd Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 (UU BPHTB) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pemindahan 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 yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pemekaran usaha; atau
 - 13) hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena :
 - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau

2) di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB

Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB 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 diluar 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; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

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

Tarif Pajak

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Dasar Pengenaan BPHTB

Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal;

- 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 perseroan 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 diluar 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; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila NPOP dalam hal a s/d n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

- a. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak;
- b. Besarnya NPOPTKP 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 Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- c. NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

BPHTB terutang

Besarnya pokok BPHTB yang terutang :

Tarif X (Dasar pengenaan BPHTB – NPOPTKP)

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada

Saat, Tempat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang.

Saat terutang Pajak BPHTB untuk :

- 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 ditandatangani akta;
- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor 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 diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan 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; dan
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak dengan menggunakan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah).

Kewajiban PPAT/Notaris dan Pejabat lainnya.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak;
2. Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak;