

# **BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**



# DASAR HUKUM

UU RI NO 21 THN 1997

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN  
SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN

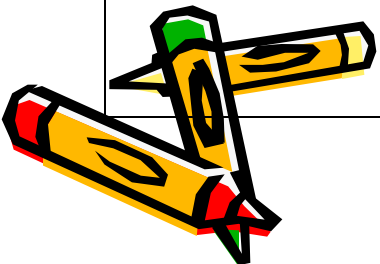
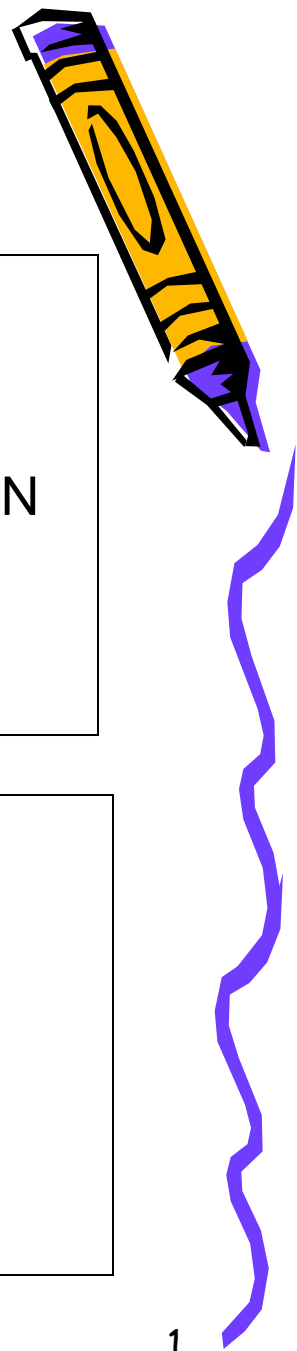
UU RI NO 20 THN 2000

MULAI TAHUN 2011

UU RI NO 28 THN 2009

TENTANG

PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH



# DASAR PEMUNGUTAN BPHTB



**Memenuhi kebutuhan dasar untuk papan**

**Komoditas strategis**

**Alat investasi yang menguntungkan**

**Keuntungan ekonomis bagi yang memperoleh hak atas tanah**

**WAJAR**

**Kontribusi kepada NEGARA dengan membayar BPHTB**

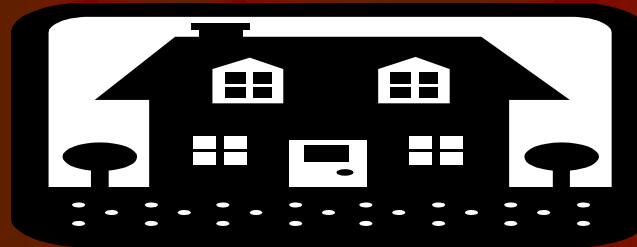
Amanita Novi Yushita  
amanitanovi@uny.ac.id

# Prinsip-prinsip yang diatur dalam UU BPHTB

- Pemenuhan kewajiban berdasarkan sistem "*Self Assessment*".
- Tarif sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP).
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*), dan Rp 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) atas waris atau hibah wasiat .
- Pengenaan sanksi terhadap Wajib Pajak dan pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya.
- Penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di luar ketentuan UU ini tidak diperkenankan.



# OBJEK PAJAK PS 85



## PEROLEHAN HAK ATAS TANAH & BANGUNAN

### PEMINDAHAN HAK

- Jual beli
- Tukar Menukar
- Hibah
- Hibah wasiat
- Waris
- Pemasukan dalam perseroan/badan hk.

- Pemisahan hak
- Penunjukan pembeli dlm lelang
- Putusan hakim kekuatan hk tetap
- Penggab Usaha
- Peleburan Usaha
- Pemekaran Usaha
- Hadiah

### PEMBERIAN HAK BARU

- Kelanjutan pelepasan hak
- Diluar pelepasan hak

# Jual Beli



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual (pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, di mana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.



# Tukar Menukar



Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.

Biasanya pada tukar-menukar tanah dan bangunan yang dipertukarkan ditentukan nilainya masing-masing dan dibandingkan terlebih dahulu agar tidak ada pihak yang dirugikan atas tukar menukar tersebut.



# Hibah



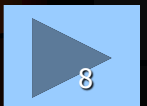
Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup. Penerima hibah memperoleh hak atas tanah dan bangunan secara cuma-cuma tanpa perlu memberikan sejumlah uang maupun suatu barang kepada pemberi hibah.



# Hibah Wasiat



Suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.



# Waris



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.



# Pemasukan Dalam Perseroan/ Badan Hukum Lainnya



Perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan atau badan hukum lain tersebut.

# Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan



Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.



# Penunjukan Pembeli Dalam Lelang



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau suatu badan yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

# Pelaksanaan Putusan Hakim yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap



Perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.

# Penggabungan Usaha



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.

# Peleburan Usaha



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang bergabung dan telah dilikuidasi.

# Pemekaran Usaha



Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

# Hadiah



Perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.

# Pemberian Hak Baru Sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak



Pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

# Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak



Pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.



# JENIS HAK HAK ATAS TANAH

**HAK MILIK**

**HAK GUNA USAHA**

**HAK GUNA BANGUNAN**

**HAK PAKAI**



**DIATUR DALAM UUPA  
(UU No. 5/1960)**

**HAK MILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN**



**DIATUR DALAM UU  
RUMAH SUSUN  
(UU No. 16/1985)**

**HAK PENGELOLAAN**



**DIATUR DALAM PP  
No. 8 TAHUN 1953**

# Hak Atas Tanah (1)

**Hak Milik** : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

**Hak Guna Usaha** : hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

**Hak Guna Bangunan** : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

# Hak Atas Tanah (2)

**Hak Pakai** : hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun** : milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

# Hak Atas Tanah (3)

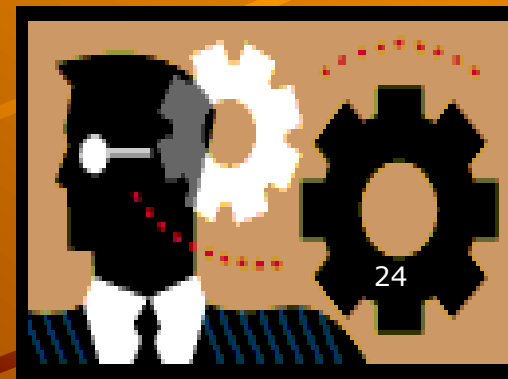
**Hak Pengelolaan** : hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.



# OP YANG TIDAK DIKENAKAN BPHTB

## OBJEK PAJAK YANG DIPEROLEH :

- ✦ Perwakilan diplomatik (asas timbal balik)
- ✦ Negara untuk kepentingan umum
- ✦ Badan/perwakilan organisasi internasional.
- ✦ Orang pribadi/badan karena konversi hak/perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama.
- ✦ Karena wakaf
- ✦ Untuk kepentingan ibadah



# Objek pajak yang diperoleh orang pribadi/badan karena konversi hak tanpa perubahan nama

- ◆ Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama mejadi hak baru menurut UUPA, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.
- ◆ Konversi hak ini pada dasarnya tidak merupakan peralihan hak atas tanah, karena subyek hukum yang memiliki hak tersebut sebelum dilakukan konversi adalah sama dengan setelah dilakukannya konversi hak.
- ◆ Yang berubah adalah jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum tersebut sebagai akibat dari dilakukannya konversi hak.
- ◆ Karena tidak ada peralihan hak maka tidak ada perolehan hak baru akibat konversi hak, sehingga bukan merupakan obyek BPHTB.
- ◆ Sebagai contoh adalah peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, sepanjang pemilik hak atas tanah tersebut masih tetap sama.

# Objek pajak yang diperoleh orang pribadi/badan karena perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama

- ◆ Undang-Undang BPHTB mengatur bahwa suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan perolehan hak oleh orang pribadi atau badan dengan tidak adanya perubahan nama bukan merupakan obyek BPHTB.
- ◆ Salah satu bentuk perbuatan hukum dimaksud adalah perpanjangan hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya hak atas tanah tersebut.
- ◆ Misalnya saja Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Tuan Ahmad Murba diperoleh tahun 1971 untuk jangka waktu 30 tahun. Pada tahun 2001 HGB atas tanah tersebut berakhir. Agar Tuan Ahmad Murba tidak kehilangan haknya atas tanah tersebut maka HGB yang dimilikinya harus diperpanjang oleh Tuan Ahmad Murba sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Permohonan Tuan Ahmad Murba untuk memperpanjang HGB dimaksud ke Kantor Pertanahan setempat sepanjang masih atas nama Tuan Ahmad Murba bukan merupakan obyek BPHTB sehingga pada saat permohonan diajukan tidak ada BPHTB terutang yang harus dibayar oleh Tuan Ahmad Murba.



# Objek pajak yang diperoleh orang pribadi/badan karena wakaf

- ❖ Wakaf merupakan perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
- ❖ Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena wakaf pada dasarnya adalah orang atau badan yang melakukan kegiatan peribadatan, sehingga perolehan hak ini dikecualikan dari pengenaan BPHTB.



# TARIF PAJAK PASAL 88

Untuk kesederhanaan dan kemudahan  
Penghitungan pajak

**Tarif Tunggal**

**5%**

# SUBJEK PAJAK PASAL 86

**“ORANG PRIBADI ATAU BADAN YANG MEMPEROLEH HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN”**

**DIKENAKAN KEWAJIBAN MEMBAYAR PAJAK**

**WAJIB PAJAK**

# Subjek Pajak

No.	Jenis Perolehan Hak	Subjek Pajak
1	Jual Beli	Pembeli
2	Tukar menukar	Pihak yang menerima tanah/bangunan yg ditukar
3	Hibah	Penerima Hibah
4	Hibah Wasiat	Penerima Hibah Wasiat
5	Waris	Ahli Waris (Penerima Waris)
6	pemasukan dalam perseroan atau badan hukum	perseroan/badan hukum lain yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.
7	pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak	orang atau badan yang ditetapkan sebagai penerima hak atas tanah dan bangunan
8	penunjukan pembeli dalam lelang	orang/badan yang ditetapkan sebagai pemenang lelang
9	pelaksanaan dari putusan hakim yg mempunyai kekuatan hukum tetap	pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dlm putusan hakim yg telah memiliki kekuatan hukum tetap.
10	penggabungan usaha	badan usaha yang menjadi tempat bergabung satu atau lebih badan usaha lain
11	peleburan usaha	badan usaha yang didirikan sebagai hasil peleburan usaha
12	pemekaran usaha	badan usaha yg baru didirikan sbg hasil pemekaran usaha
13	hadiah	orang atau badan memperoleh hadiah
14	perolehan hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	orang atau suatu badan yang memperoleh hak atas tanah negara yang berasal dari pelepasan hak.
15	perolehan hak baru di luar pelepasan hak	orang atau suatu badan yang memperoleh hak atas tanah negara yang tidak dibebani dengan hak apa pun.

# DASAR PENGENAAN PASAL 87

## NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK ( NPOP )

### HARGA TRANSAKSI

- JUAL BELI
- PENUNJUKAN PEMBELI  
DLM LELANG

### NILAI PASAR

- TUKAR MENUKAR
- HIBAH - WARIS
- PEMBERIAN HAK BARU
- dsb-nya

### NPOP TDK DIKETAHUI/ LEBIH RENDAH NJOP

**NJOP PBB**

# DPP BPHTB = NPOP



SPPT PBB Objek yang diperoleh belum terbit :



NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan



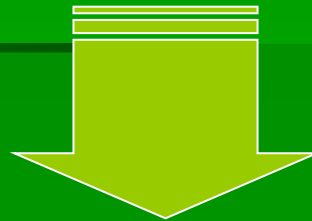
NJOP Bumi dan Bangunan berdasarkan Surat Keterangan NJOP yang diterbitkan KPP Pratama

# Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOPTKP Ditetapkan Paling Rendah Rp 60.000.000,-

## **Kecuali**

Waris, Hibah Wasiat Orang Pribadi dalam Hubungan Keluarga Sedarah Paling Rendah Rp 300.000.000,-



**Diatur Lebih Lanjut Dengan Perda**

# NPOPTKP

- NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak
- NPOPTKP → besaran tertentu dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak
- Sejak tahun 2011 besaran NPOPTKP ditetapkan (untuk setiap kabupaten/kota) oleh Kepala pemerintah daerah kabupaten/kota.



**Penetapan NPOPTKP**

**Regional per Kab/Kota**

**Ditetapkan oleh Bupati/Walikota  
dengan Perda**

paling rendah **Rp300.000.000,00**  
*untuk waris atau hibah wasiat*  
bagi orang pribadi yang masih  
dalam hubungan keluarga sedarah  
dalam garis keturunan lurus  
satu derajat ke atas atau ke bawah,  
termasuk suami/isteri .

**Pasal 87 (9)  
UU No 28 Tahun 2009**

paling rendah **Rp60.000.000,00**  
*selain* perolehan hak karena  
waris & hibah wasiat

**Pasal 87 (8)  
UU No 28 Tahun 2009**

# Ketentuan NPOPTKP

- a. NPOPTKP untuk 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, ditetapkan paling rendah Rp 300.000.000,00
- b. NPOPTKP untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Susun Sederhana, ditetapkan sebesar Rp 55.000.000,00
- c. NPOPTKP untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00
- d. NPOPTKP untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a), b), dan c) di atas ditetapkan paling rendah Rp 60.000.000,00
- e. Dalam hal NPOPTKP yang ditetapkan pada huruf d) lebih besar daripada NPOPTKP yang ditetapkan pada huruf b) dan c), maka NPOPTKP untuk perolehan hak pada huruf b) dan c) ditetapkan sama dengan NPOPTKP sebagaimana ditetapkan pada huruf d)

# NPOPTKP Kab/Kota di DIY Tahun 2008 & 2009

No	Kabupaten/Kota	NPOPTKP atas perolehan hak atas (Rp)							
		Waris dan Hibah Wasiat *		RS Sehat & Rusun Sdhn**		Oleh Pelaku UMKM***		Lainnya	
		Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2008	Tahun 2009
1	Kota Yogyakarta	200.000	200.000	49.000	55.000	15.000	15.000	15.000	15.000
2	Kab. Sleman	200.000	200.000	49.000	55.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3	Kab. Bantul	200.000	200.000	49.000	55.000	15.000	10.000	15.000	10.000
4	Kab. Kulonprogo	200.000	200.000	49.000	55.000	15.000	10.000	15.000	10.000
5	Kab. Gunung Kidul	200.000	200.000	49.000	55.000	10.000	10.000	8.000	8.000

\* 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).

\*\* Rumah Sederhana Sehat (RS Sehat / RSH) dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi)

\*\*\* Perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil

# NPOPTKP Kab/Kota di DIY sejak Tahun 2011

No	Kabupaten/Kota	NPOPTKP atas perolehan hak atas (Rp)	
		Waris dan Hibah Wasiat *	Lainnya
		Tahun 2013	Tahun 2013
1	Kota Yogyakarta	300.000.000	60.000.000
2	Kab. Sleman	300.000.000	60.000.000
3	Kab. Bantul	300.000.000	60.000.000
4	Kab. Kulonprogo	300.000.000	60.000.000
5	Kab. Gunung Kidul	300.000.000	60.000.000

\* 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).



# Cara Penghitungan Pajak Pasal 89

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{TARIF}$$

**A T A U**

**Bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan :**

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{TARIF}$$

## Contoh Perhitungan

Pada tanggal 2 Agustus 2011, Tuan Ryzki membeli tanah yang terletak di Kelurahan Maguwoharjo dari Nona Amira dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) Rp 160.000.000,00 sedangkan Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB adalah Rp 150.000.000,00. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena jual beli untuk Kab. Sleman adalah Rp 60.000.000,00, maka besarnya BPHTB yang terutang adalah :

● NPOP	Rp	160.000.000,00
● NPOPTKP	Rp	<u>60.000.000,00</u> ( - )
● NPOP kena pajak	Rp	100.000.000,00
● BPHTB terutang 5% x Rp. 100.000.000,00	Rp	5.000.000,00

## Contoh Perhitungan BPHTB Waris

Tuan C mewariskan sebidang tanah dan bangunan kepada ahli warisnya yaitu Tuan CC. NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB adalah Rp. 400.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan objek pajak karena waris yang ditetapkan untuk kabupaten di mana objek pajak berada ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00. Besarnya BPHTB yang terutang adalah :

● NPOP	Rp.	400.000.000,00
● NPOPTKP	Rp.	<u>300.000.000,00</u> (-)
● NPOP kena pajak	Rp.	100.000.000,00
● BPHTB terutang 5% x Rp. 100.000.000,00	Rp.	5.000.000,00
● Pengenaan 50% karena waris	Rp.	<u>2.500.000,00</u> (-)
● BPHTB yang harus dibayar	Rp.	2.500.000,00

# Saat Pajak Terhutang PASAL 90

- Jual beli
- Tukar menukar
- Hibah
- Pemasukan dalam perseroan/  
Badan hukum
- Pemisahan hak
- hadiah

**Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta**

**Lelang**

**Sejak tanggal penunjukan Pemenang lelang**

**Putusan Hakim**

**Sejak tanggal putusan Pengadilan yang tetap**

- Hibah wasiat
- warisan

**Sejak tanggal pendaftaran hak**

**Pemberian hak abru sbg  
Kelanjutan pelepasan hak /  
Di luar pelepasan hak**

**Sejak tanggal diterbitkan  
Nya surat keputusan  
Pemberian hak**



# PEMBAYARAN PAJAK TERUTANG

**Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan**



**Dibayar ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank BUMN atau Bank BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan**



**Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri**

# Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah atau/Bangunan

Wajib Pajak

Setor  
ke

Bank Persepsi / Kantor Pos  
Operasional V

Sebelum:

- a. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris;
- b. Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang / Pejabat Lelang;
- c. dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal:
  - 1) pemberian hak baru;
  - 2) pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim, warisan atau Hibah Wasiat

Dengan  
menggunakan

Surat Setoran

Pajak Daerah (SSPD)

Amanifa Novil Yushita: amanifanovil@uny.ac.id

# PENETAPAN PAJAK

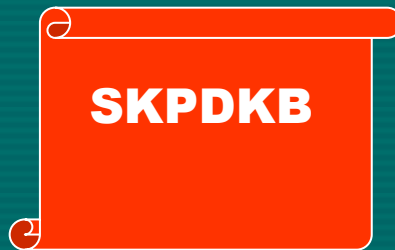


# Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)

## Pasal 97

Dalam jk. Waktu 5 thn

Berdasarkan hasil pemeriksaan/keterangan lain



Dasar Penagihan  
(pasal 102)



+ bunga 2%/bln

Maks 24 bulan  
sejak saat  
terhutang s/d  
diterbitkan  
SKPDKB

Amanita Novi Yushita -  
amanitanovi@uny.ac.id

Fiskus

Wajib Pajak 47

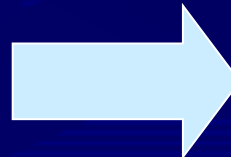
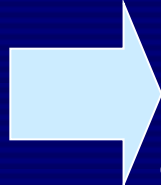
# Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT)

Dalam jk. Waktu 5 thn **Pasal 97**

Berdasarkan hasil  
pemeriksaan

Dasar  
Penagihan

(pasal 12)



Fiskus

+ kenaikan 100%,  
kecuali WP  
melapor sebelum  
pemeriksaan

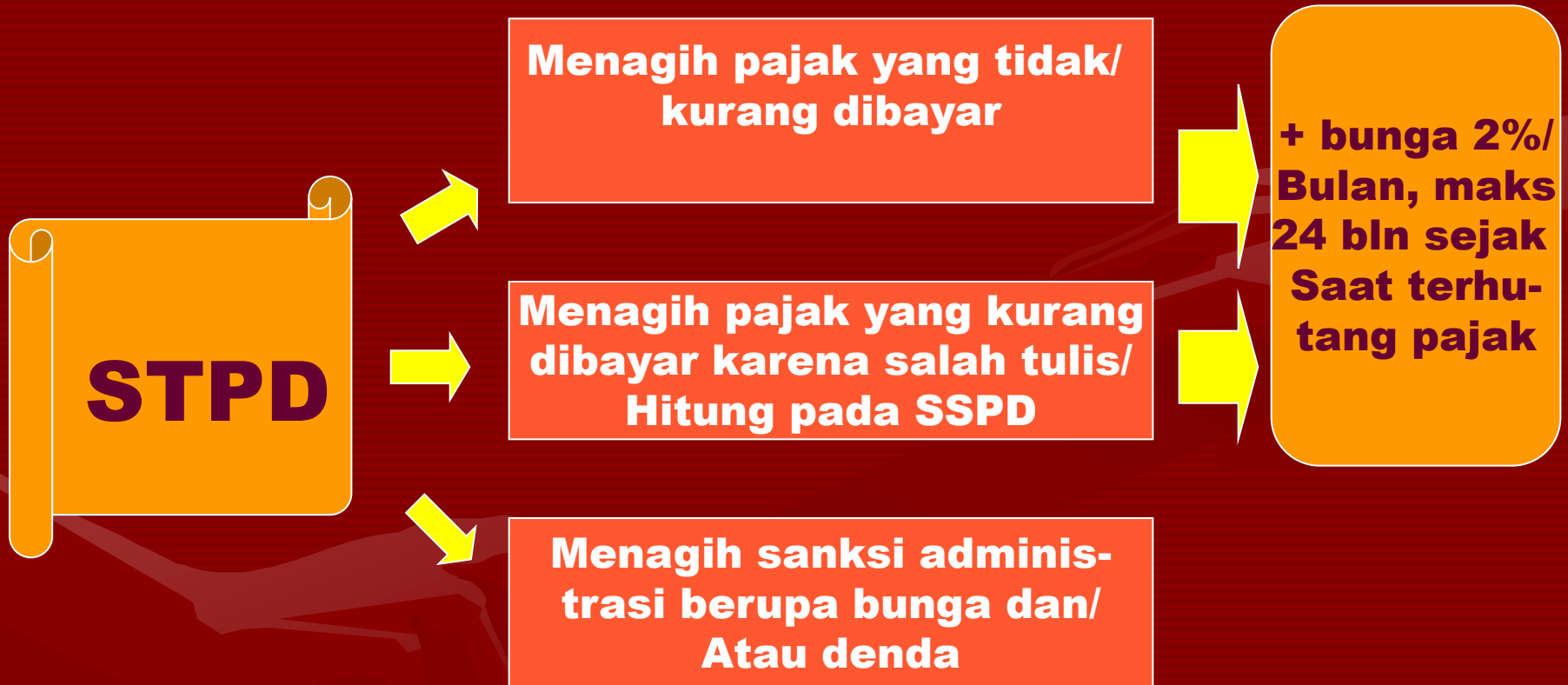


Novi Yushita -  
amanitanovi@uny.ac.id

Wajib Pajak 48

# Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

## Pasal 100



# Contoh Perhitungan STPD & SKPDKB

## STPD

Pada tanggal 5 Agustus 2011 Tuan E membeli tanah, penanda tangan akta jual beli dilakukan pada hari itu juga. Berdasarkan NPOP, jumlah BPHTB yang terutang adalah Rp. 1.000.000,00 dan dibayar oleh Tuan E pada tanggal 8 Agustus 2011. Sesuai dengan ketentuan, BPHTB terutang pada saat ditanda-tanganinya akta jual beli, maka atas keterlambatan pembayaran tersebut Tuan E dikenakan sanksi administrasi sebesar :

$$2\% \times \text{Rp. } 1.000.000,00 = \text{Rp. } 20.000,00$$

## SKPDKB

Pada tanggal 2 Januari 2011 Tuan F menanda tangani akta jual beli sebidang tanah dengan NPOP sebesar Rp. 160.000.000,00 sedangkan NJOP PBB atas tanah tersebut pada tahun 2011 adalah Rp. 135.000.000,00. BPHTB yang terutang telah dilunasi oleh Tuan F pada tanggal 28 Desember 2010 sebesar Rp. 5.000.000,00 dengan dasar pengenaan pajaknya NJOP tahun 2010. Pada bulan Pebruari 2011, berdasarkan hasil pemeriksaan pajak yang seharusnya terutang ternyata kurang dibayar.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

– NPOP	Rp.	180.000.000,00	
– NPOPTKP	Rp.	<u>60.000.000,00</u>	( - )
– NPOP kena pajak	Rp.	120.000.000,00	
– BPHTB terutang 5% x Rp. 120.000.000,00	Rp.	6.000.000,00	
– Sudah dibayar	Rp.	<u>5.000.000,00</u>	( - )
– Kurang dibayar	Rp.	1.000.000,00	
– Sanksi adm. 2% x Rp. 1.000.000,00	Rp.		
<u>20.000,00</u> (+)			
– BPHTB yang masih harus dibayar (SKPDKB)	Rp.		1.020.000,00

# DASAR PENAGIHAN PAJAK

Pasal 101

**SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.**

**Harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak**

**Tata Cara Penagihan Pajak diatur dengan PERDA**



# SURAT PAKSA

Pasal 102

**JUMLAH PAJAK TERUTANG**

**BERDASARKAN**

**Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding**

**TIDAK ATAU KURANG DIBAYAR PADA WAKTUNYA**

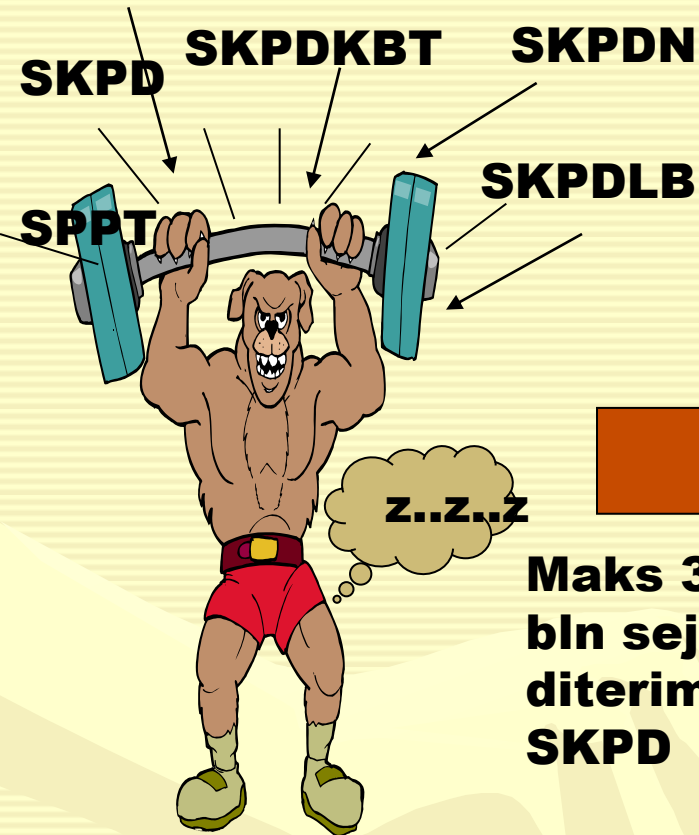
**DAPAT DITAGIH DENGAN SURAT PAKSA**

# KEBERATATAN BPHTB



# KEBERATAN (Pasal 103)

**SKPDKB**



**Maks 3  
bln sejak  
diterima  
SKPD**



**Maks.  
12 bln**

**KEPUTUSAN:  
Ditolak  
Diterima  
Menambah  
[Pasal 104 (2)]**

**SK  
KEBERATAN**

# **BANDING**

## **PASAL 105**

Maks. 3 bln sejak SK  
Keberatan diterima



**BANDING**



**Wajib Pajak  
(Menolak)**

**Pengadilan Pajak**



**Wajib Pajak  
(Menerima)**

Amanita Novi Yushita -  
amanitanovi@uny.ac.id



# PENGURANGAN BPHTB



Dasar Hukum Pasal 107  
UU No 28 Tahun 2009

# PENGURANGAN BPHTB

Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Daerah dapat membetulkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

# Kepala Daerah dapat:

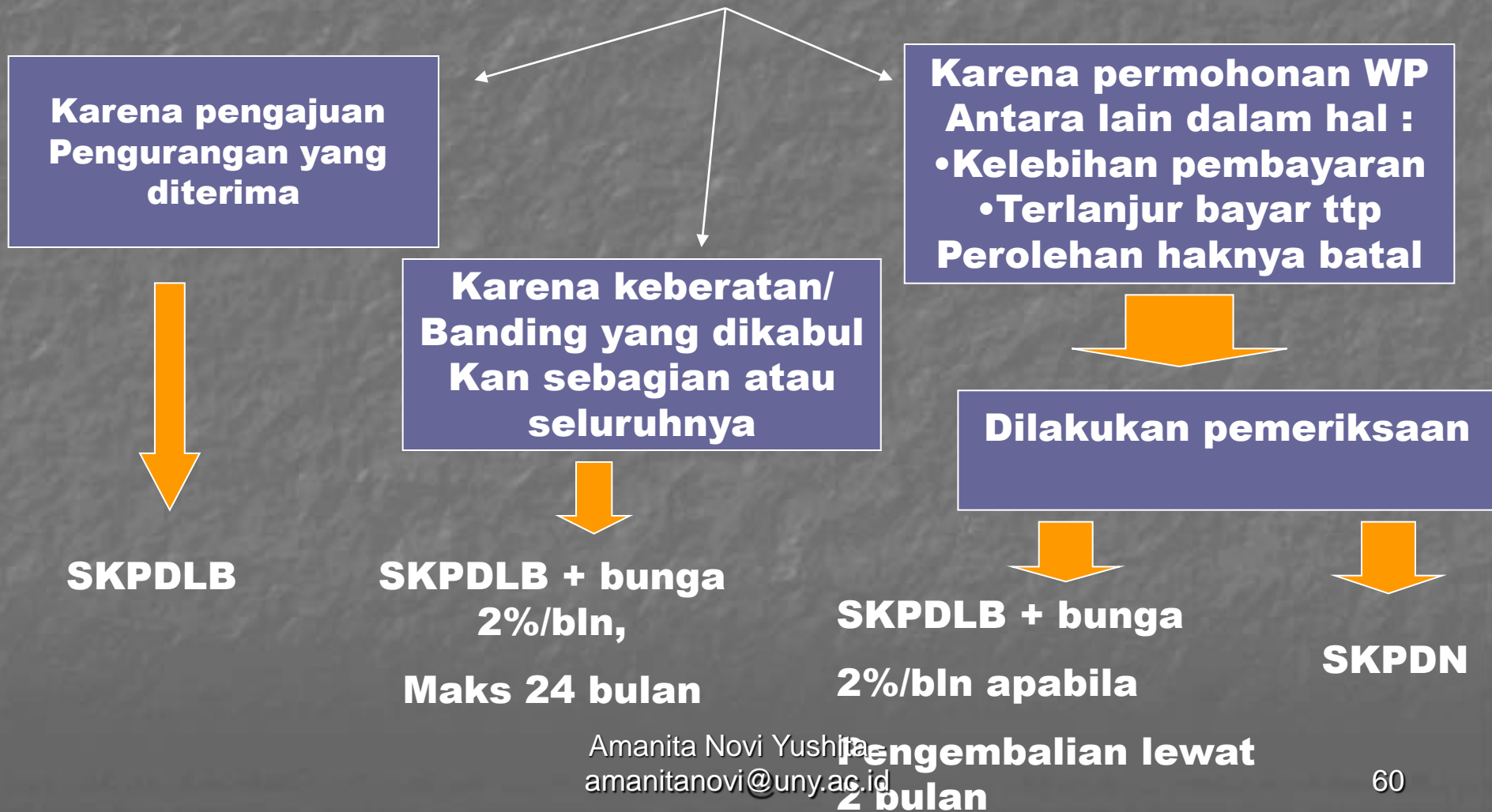
- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
- b. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
- c. mengurangi atau membatalkan STPD;
- d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
- e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

# KETENTUAN LAIN





# PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN



# KETENTUAN BAGI PEJABAT

PS. 91

## WP SERAHKAN SSB

- |  |   |   |
|--|---|---|
| (1) PPAT   | → | PENANDA TGN AKTE  |
| (2) PEJABAT<br>LELANG                            | → | PENAND RISALAH<br>LELANG  |
| (2a) PJBT YG WENANG<br>TERBITKAN<br>KEP PEMB HAK | → | PENAND PEMBERIAN<br>HAK<br>PENAND PENDAFT WARIS,<br>HIBAH, HIBAH WASIAT |
| (3) PEJABAT PERTANAHAN                           | → |   |

## PELAPORAN (pasal 92)

PPAT / KPPLN MELAPORKAN PEMBUATAN AKTA / RISALAH  
LELANG → TGL 10 BULAN BERIKUTNYA

# SANKSI

PS. 93

PPAT, PEJABAT KP2LN MELANGGAR PS 91 AYAT (1) DAN (2) -

**SANKSI ADM DAN DENDA Rp 7.500.000,-**

PPAT MELANGGAR PS 92 AYAT (1)

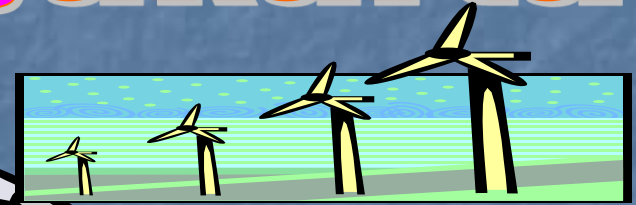
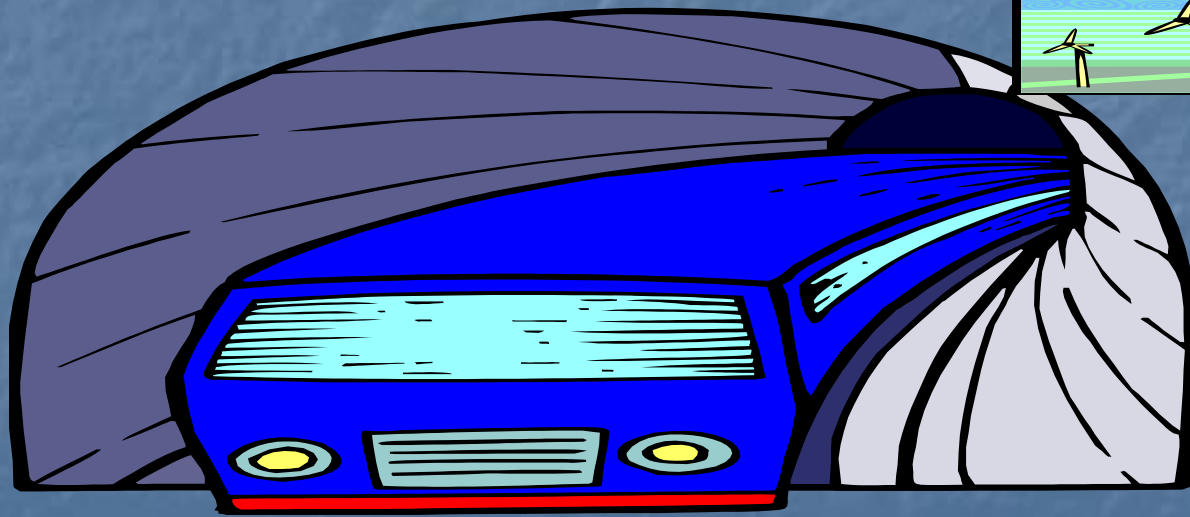
**SANKSI ADM DAN DENDA Rp 250.000,-**

PEJABAT BERWENANG TERBITKAN PEMBERIAN HAK MELANGGAR PS 91  
AYAT (3)

**SANKSI MENURUT KETENTUAN PER-UU YG BERLAKU**



**Terima kasih atas  
perhatian anda,  
Sampai ketemu  
pada lain  
kesempatan  
Yogyakarta**



**Jakarta**

Amanita Novi Yushita -  
amanitanovi@uny.ac.id