

Pengantar

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan [UU BPHTB] pertama kali disahkan dan diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 [UU No. 21 Tahun 1997] kemudian dirubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 2 Agustus 2000. File ini merupakan kompilasi dua undang-undang tersebut.

Penjelasan ditempatkan dibawah batang tubuh pasal per pasal. Tetapi untuk penjelasan “cukup jelas” tidak di *copy paste*. Jika ada pasal atau ayat yang tidak ada penjelasannya artinya penjelasan tersebut “cukup jelas”. Untuk catatan kaki, karena ada beberapa catatan yang cukup panjang dan bentuk huruf [maksudnya font] antara batang tubuh dan catatan kaki sama, maka dibuat dengan latar belakang warna-warni supaya tidak “tertukar” dengan batang tubuh UU BPHTB.

Ada beberapa peraturan pemerintah dan peraturan menteri keuangan yang secara lengkap saya *copy-paste*-kan dengan file ini supaya bisa dijadikan acuan lebih lengkap. Tetapi sebelumnya saya selipkan sebuah slide tentang BPHTB yang dibuat oleh “puspenpa 2000”.

Untuk perbaikan lebih lanjut di masa yang akan datang, segala saran perbaikan mohon dikirim melalui email ke [raden\[dot\]suparman\[at\]gmail\[dot\]com](mailto:raden[dot]suparman[at]gmail[dot]com). Semoga *file* ini bermanfaat.

Bandung, Nopember 2008
Jabat erat dari:
Raden Agus Suparman

Pernyataan

File ini bebas disebarluarkan oleh siapapun dengan cuma-cuma.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini, yang dimaksud dengan :

1. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.

12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Pasal 2

(1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

(2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;¹
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
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. diluar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun;
- f. hak pengelolaan.²

¹ Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang. [PP 111 Tahun 2000]

² Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan **selain** Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas). [PP 112 Tahun 2000]

Penjelasan :

Ayat (2)

Huruf a

Angka 4)

Hibah wasiat adalah 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.

Angka 6)

Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7)

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8)

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9)

Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10)

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11)

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12)

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13)

Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1)

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.

Angka 2)

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.

Ayat (3)

Huruf a

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Huruf d

Hak pakai adalah 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.

Huruf e

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Huruf f

Hak pengelolaan adalah 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.

Pasal 3

- (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
- a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri 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;
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Penjelasan :

Ayat (1)

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Contoh:

- 1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;*
- 2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.*

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

Huruf e

Yang dimaksud wakaf adalah 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.

Ayat (2)

Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut antara lain berisi tata cara menghitung besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas objek pajak yang diperoleh karena waris.

BAB III SUBJEK PAJAK

Pasal 4³

- (1) Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini.

³ UU No. 21 Tahun 1997

BAB IV TARIF PAJAK

Pasal 5⁴

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

BAB V DASAR PENGENAAN DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), 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;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri.

Penjelasan :

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

⁴ UU No. 21 Tahun 1997

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali 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, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (2) Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah⁵.

⁵ Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk setiap Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah. [Pasal 2 (1) PP 113 Tahun 2000]. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan:

- a. 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 banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b. untuk perolehan **hak Rumah Sederhana Sehat (RSH)** sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp 49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
- c. 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 (sepuluh juta rupiah);
- d. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- e. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
- f. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d.

[Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 33/PMK.03/2008]

Penjelasan :

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk masing-masing Kabupaten/Kota.

Contoh:

Pada tanggal 1 Februari 2001, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada tanggal 1 Februari 2001, Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten "AA" dengan NPOP Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak selain 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, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sama dengan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada tanggal 2 Maret 2001, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPKP adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada tanggal 2 Februari 2001, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena 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, untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Ayat (2)

Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut, antara lain:

1. NPOPTKP ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah;
2. NPOPTKP dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.

Pasal 8⁶

(1) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

(2) Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

⁶ UU No. 21 Tahun 1997

Penjelasan :

Ayat (2)

Contoh :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan

dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 35.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 30.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Rp 5.000.000,00

Pajak yang terutang = $5\% \times Rp5.000.000,00 = Rp 250.000,00$

BAB VI SAAT DAN TEMPAT PAJAK YANG TERUTANG

Pasal 9

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan 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. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Penjelasan :

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf g

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

BAB VII PEMBAYARAN, PENETAPAN, DAN PENAGIHAN

Pasal 10⁷

- (1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (2) Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri.

Penjelasan :

Ayat (1)

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Pasal 11⁸

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

⁷ UU No. 21 Tahun 1997

⁸ UU No. 21 Tahun 1997

Penjelasan :

Ayat (1)

Menurut ketentuan ini bilamana berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Ayat (2)

Contoh :

Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 29 Maret 1998.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 110.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak	
Kena Pajak	<u>Rp 30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 80.000.000,00

Pajak yang terutang = $5\% \times \text{Rp}80.000.000,00 = \text{Rp } 4.000.000,00$

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 1998, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa nilai Perolehan Objek Pajak sebenarnya adalah Rp160.000.000,00 maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 160.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak	
Kena Pajak	<u>Rp 30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 130.000.000,00

Pajak yang seharusnya terutang =
 $5\% \times \text{Rp}130.000.000,00 = \text{Rp } 6.500.000,00$
Pajak yang telah dibayar Rp 4.000.000,00 (-)

Pajak yang kurang dibayar Rp 2.500.000,00
Sanksi administrasi berupa bunga dari 29 Maret 1998 sampai dengan 30 Desember 1998 = $10 \times 2\% \times \text{Rp}2.500.000,00 = \text{Rp}500.000,00$

Jadi, jumlah pajak yang harus dibayar sebesar $\text{Rp}2.500.000,00 + \text{Rp}500.000,00 = \text{Rp}3.000.000,00$

Pasal 12⁹

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

⁹ UU No. 21 Tahun 1997

Penjelasan :

Ayat (1)

Contoh sebagaimana disebut dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2), 5 (lima) tahun kemudian, yaitu pada tahun pajak 2003, kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dapat diterbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan dalam hal ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang.

Penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan paling lama 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak yaitu 29 Maret 2003, dan bukan 30 Desember 2003.

Ayat (2)

Contoh :

Pada tahun pajak 2003, dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain diperoleh data baru bahwa nilai perolehan objek pajak sebagaimana tersebut dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) ternyata adalah Rp200.000.000,00 maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp200.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp170.000.000,00

Pajak yang seharusnya terutang =	
5% x Rp170.000.000,00 =	Rp 8.500.000,00
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp 6.500.000,00 (-)</u>

Pajak yang kurang dibayar Rp 2.000.000,00

Sanksi administrasi berupa kenaikan =
100% x Rp2.000.000,00 = Rp 2.000.000,00

Jadi, jumlah pajak yang harus dibayar sebesar
Rp2.000.000,00 + Rp2.000.000,00 = Rp4.000.000,00

Pasal 13¹⁰

(1) Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan apabila :

- pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- dari hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
- Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

(2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.

¹⁰ UU No. 21 Tahun 1997

(3) Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.

Penjelasan :

Ayat (1)

Huruf b

Yang dimaksud pemeriksaan pada ayat ini adalah pemeriksaan kantor.

Ayat (2)

Ayat ini mengatur pengenaan sanksi administrasi berupa bunga atas Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diterbitkan karena :

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;*
- b. pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menghasilkan pajak kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan atau salah hitung.*

Contoh :

- 1. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar.*

Dari perolehan tanah dan bangunan pada tanggal 21 September 1998, Wajib Pajak "A" terutang pajak sebesar Rp5.000.000,00. Pada saat terjadinya perolehan tersebut, pajak dibayar sebesar Rp4.000.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanggal 23 Desember 1998 dengan penghitungan sebagai berikut :

<i>Kekurangan bayar</i>	<i>Rp 1.000.000,00</i>
<i>Bunga = 4 x 2% x Rp1.000.000,00=</i>	<i>Rp 80.000,00 (+)</i>
<i>Jumlah yang harus dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</i>	<i>Rp 1.080.000,00</i>

- 2. Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.*

Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 18 Juni 1998. Berdasarkan pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disampaikan Wajib Pajak "B", ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan pajak kurang dibayar sebesar Rp1.500.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 23 September 1998 dengan penghitungan sebagai berikut :

<i>Kekurangan bayar</i>	<i>Rp 1.500.000,00</i>
<i>Bunga = 4 x 2% x Rp1.500.000,00 =</i>	<i>Rp 120.000,00 (+)</i>
<i>Jumlah yang harus dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</i>	<i>Rp 1.620.000,00</i>

Ayat (3)

Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipersamakan kekuatan hukumnya dengan surat ketetapan pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa.

Pasal 14¹¹

- (1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.
- (3) Tata cara penagihan pajak diatur dengan Keputusan Menteri.

Penjelasan :

Ayat (1)

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Direktur Jenderal Pajak untuk melakukan penagihan pajak.

Pasal 15¹²

Jumlah pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

Penjelasan :

Yang dimaksud dengan Surat Paksa adalah surat perintah membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹¹ UU No. 21 Tahun 1997

¹² UU No. 21 Tahun 1997

BAB VIII KEBERATAN, BANDING, DAN PENGURANGAN

Pasal 16¹³

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu :
 - a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar;
 - b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan;
 - c. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar;
 - d. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (6) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Direktur Jenderal Pajak wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (7) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Penjelasan :

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan alasan-alasan yang jelas adalah mengemukakan dengan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar.

Ayat (3)

Pengertian di luar kekuasaannya adalah keterlambatan Wajib Pajak mengajukan keberatan yang bukan karena kesalahannya, misalnya, Wajib Pajak sedang sakit atau kena musibah.

Ayat (5)

Tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal.

Diterima atau tidaknya hak mengajukan Surat Keberatan dimaksud, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya Surat Keberatan tersebut oleh Direktorat Jenderal Pajak.

¹³ UU No. 21 Tahun 1997

Tanda bukti penerimaan tersebut oleh Wajib Pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) berakhir.

Tanda bukti penerimaan itu diperlukan untuk memastikan bahwa keberatannya dikabulkan, apabila dalam jangka waktu tersebut Wajib Pajak tidak menerima surat keputusan dari Direktur Jenderal Pajak atas Surat Keberatan yang diajukan.

Pasal 17¹⁴

- (1) Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Sebelum surat keputusan diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Penjelasan :

Ayat (3)

Dalam keputusan keberatan tidak tertutup kemungkinan utang pajaknya bertambah berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain karena ada data baru yang tadinya belum terungkap atau belum dilaporkan.

Ayat (4)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi Wajib Pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi, yaitu apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Keberatan, Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan, berarti keberatan tersebut dikabulkan.

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada *badan peradilan pajak* terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud *dalam* ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

¹⁴ UU No. 21 Tahun 1997

Pasal 19

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan *dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding*.

Pasal 20

(1) Atas permohonan Wajib Pajak¹⁵, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak¹⁶, atau
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu¹⁷, atau

¹⁵ Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan meliputi letak tanah dan atau bangunan atau dapat mengajukan kepada Direktur Jenderal Pajak.

¹⁶ Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu :

1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

¹⁷ Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :

1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
4. Wajib Pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger);
5. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
6. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
7. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai

c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan¹⁸.

(2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Menteri¹⁹.

Penjelasan :

Ayat (1)

Huruf a

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, contoh :

1. *Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;*
2. *Wajib Pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.*

Huruf b

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, contoh :

1. *Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;*
2. *Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;*
3. *Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.*

Huruf c

Contoh :

Tanah dan atau bangunan yang digunakan, antara lain, untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta institusi pelayanan sosial masyarakat.

kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi;

10. *Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang pertanahan atau Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Sumatera Utara.*
11. *Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan sebagian Provinsi Jawa Tengah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.*
12. *Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami di pesisir pantai selatan pulau Jawa yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.*

¹⁸ Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

¹⁹ Peraturan Menteri Keuangan No. 91/PMK.03/2006.

BAB IX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 21²⁰

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak.²¹
- (2) Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

Penjelasan :

Ayat (1)

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, antara lain, dalam hal :

- a. pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;*
- b. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.*

Ayat (2)

Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dapat berupa kurang bayar dengan menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar atau berupa lebih bayar dengan menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar atau mengukuhkan pajak yang terutang tetap dengan menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Pasal 22²²

- (1) Direktur Jenderal Pajak setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:
 - a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
 - b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) telah terlampaui dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi keputusan, permohonan kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan serta Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

²⁰ UU No. 21 Tahun 1997

²¹ Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada Direktur Jenderal Pajak u.p. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (Kepala KP PBB)/Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama (Kepala KPP Pratama) yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan. Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh Pejabat KP PBB/KPP Pratama yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman surat permohonan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). [Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 30/PMMK.03/2005]

²² UU No. 21 Tahun 1997

- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Direktur Jenderal Pajak memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak²³.
- (5) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak diatur dengan Keputusan Menteri.

Penjelasan :

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pemeriksaan adalah :

- a. pemeriksaan kantor;
- b. pemeriksaan lapangan.

Ayat (2)

Ayat ini memberikan kepastian hukum baik kepada Wajib Pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi perpajakan. Oleh karena itu, permohonan kelebihan pembayaran pajak yang diajukan oleh Wajib Pajak harus diberi keputusan oleh Direktur Jenderal Pajak.

BAB X PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PAJAK

Pasal 23

- (1) Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.²⁴
- (1a) Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
- (2) Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

²³ Imbalan bunga diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal terdapat :

- a. kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang BPHTB; atau
- b. keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang BPHTB.

²⁴ Penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk daerah. Penerimaan BPHTB bagian Pemerintah Pusat sebesar 20% (dua puluh persen) dialokasikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten dan kota. [Peraturan Menteri Keuangan No. 5/PMK.03/2007]. Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk daerah. Dana Bagi Hasil BPHTB sebesar 80% (delapan puluh persen) dibagi dengan rincian: a. 16% (enam belas persen) untuk provinsi yang bersangkutan; b. 64% (enam puluh empat persen) untuk kabupaten/kota yang bersangkutan; [Peraturan Menteri Keuangan No. 38/PMK.07/2008].

- (3) Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a), dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri.

Penjelasan :

Ayat (2)

Bagian Daerah dibagi dengan perincian sebagai berikut :

bagian Propinsi yang bersangkutan sebesar 16% (enam belas persen), atau 20% (dua puluh persen) dari 80% (delapan puluh persen);

bagian Kabupaten/Kota yang bersangkutan sebesar 64% (enam puluh empat persen), atau 80% (delapan puluh persen) dari 80% (delapan puluh persen).

BAB XI KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan *pada saat* Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak *berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan *pada saat* Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak *berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- (2a) *Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat* Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak *berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- (3) Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota *pada saat* Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak *berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.

Penjelasan :

Ayat (1)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Ayat (2)

Yang dimaksud Pejabat Lelang Negara adalah Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

Ayat (3)

Yang dimaksud pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah.

Pasal 25²⁵

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Penjelasan :

Ayat (1)

Contoh :

Semua peralihan hak pada bulan Januari 1998 oleh Pejabat yang bersangkutan harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Februari 1998 kepada Direktorat Jenderal Pajak.

Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan *Pejabat Lelang Negara* yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud *dalam* Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi *dan* denda sebesar Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap pelanggaran.
- (2) *Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris* yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud *dalam* Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi *dan* denda sebesar Rp250.000,00 (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk setiap laporan.
- (2a) *Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2a), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (3) *Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota* yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), dikenakan sanksi menurut *ketentuan* peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3a) *Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (4) *Dihapus*

Penjelasan :

Ayat (2a)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pejabat dalam pasal ini, antara lain, Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

²⁵ UU No. 21 Tahun 1997

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27²⁶

Dengan berlakunya Undang-undang ini, Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 dengan segala perubahannya sepanjang mengenai pungutan Bea Balik Nama atas pemindahan harta tetap yang berupa tanah dan atau bangunan, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 27A

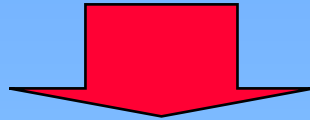
Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

²⁶ UU No. 21 Tahun 1997

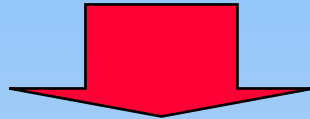
**UNDANG-UNDANG
NO. 20 THN 2000
TENTANG
PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG
NO. 21 THN 1997
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN
(UU BPHTB)**

DASAR HUKUM

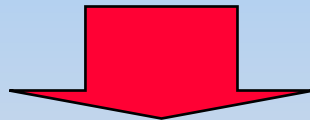
**UU NO.21 TAHUN 1997
UU NO.20 TAHUN 2000**



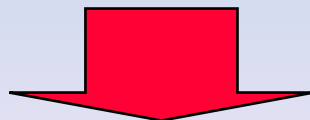
**PP NO.XX TAHUN 2000
PP NO.XX TAHUN 2000
PP NO.XX TAHUN 2000
PP NO. XX TAHUN 2000**



**KEP. MEN.KEU NO. XX/KMK.04/2000
S/D KEP. MEN.KEU NO. XX/KMK.04/2000**



**KEP. DJP NO. KEP-XX/PJ.6/2000
S/D KEP. DJP NO. KEP-XX/PJ.6/2000**



SE.DJP NO.-XX/PJ./2000

Ordonansi Bea Balik Nama Stbl. 1924 No. 291

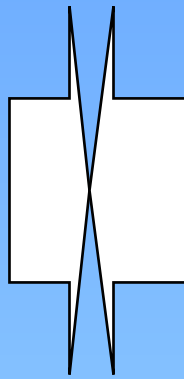
Dipungut antara lain
atas pemindahan hak
termasuk hibah
wasiat atas harta tetap

Objek Pajak :
Barang-barang tetap
dan hak-hak
kebendaan atas tanah
yang pemindahan
haknya dilakukan
dengan akta

kecuali : **Hak Agraris
Eigendom (Pasal 51 ayat 7
Ind. Staatsregeling)**

**Objeknya terbatas
pada hak-hak atas tanah
dengan titel hukum barat**

Ordonansi
1924 / 291
**(Objek pajaknya
terbatas pada
hak-hak atas
tanah dengan titel
hukum barat)**

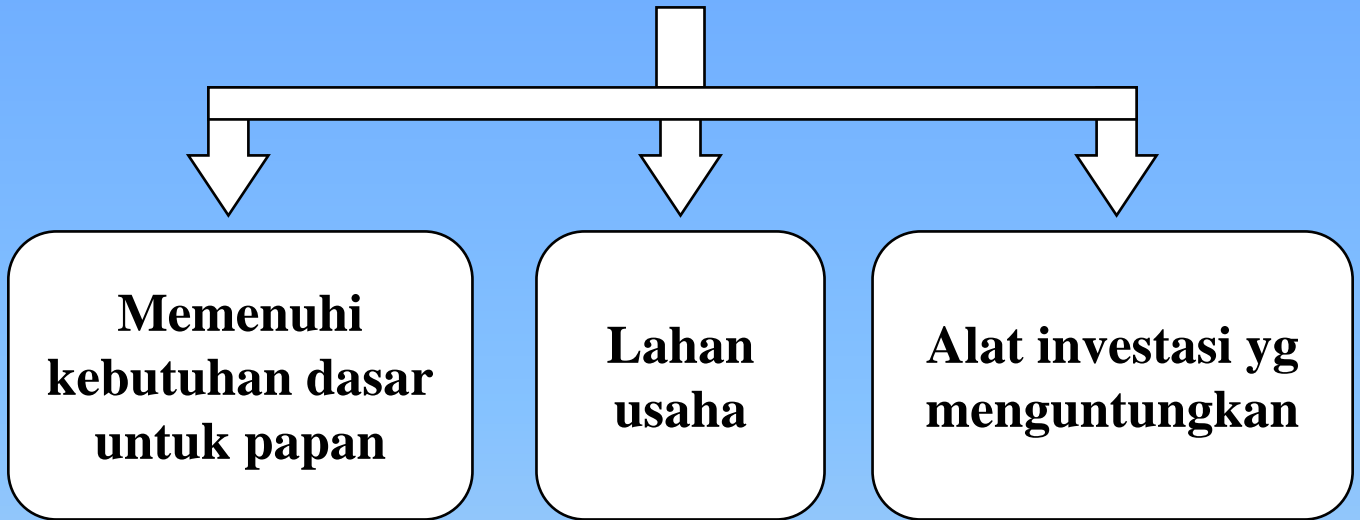


UUPA
UUNO.5/1960
**(Tidak mengenal
hak-hak
sebagaimana
dimaksud dalam
Ordonansi
1924/291)**

Tidak dapat dipungut sejak th. 1961 s/d sekarang

UU BPHTB
(Diharapkan dapat menkompensasi
penurunan penerimaan daerah
karena diberlakukannya UU PDRD)

TANAH



WAJAR

bagi yang memperoleh hak atas tanah

memberikan kontribusi kepada Negara dengan membayar pajak (BPHTB)

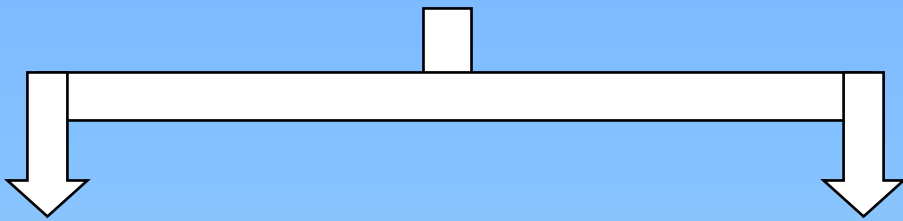
Prinsip-prinsip yang diatur dalam UU BPHTB

- ◆ Pemenuhan kewajiban berdasarkan sistem “*Self Assessment*”.
- ◆ Tarif sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
- ◆ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara **regional** paling banyak **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

Pasal 2

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN



Pemindahan Hak

Pemberian Hak Baru

Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 2 ayat (2)



Pemindahan Hak, karena :

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;
9. putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;
12. pemekaran usaha;
13. hadiah.



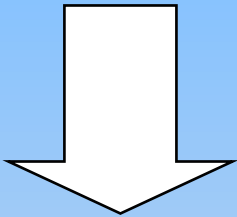
Pemberian Hak Baru, karena :

- ① kelanjutan pelepasan hak;
- ② di luar pelepasan hak.

JENIS HAK-HAK ATAS TANAH

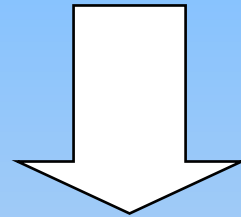
Pasal 2 ayat (3)

**Diatur dlm UUPA
(UU No. 5 / 1960)**



- ◆ hak milik
- ◆ hak guna usaha
- ◆ hak guna bangunan
- ◆ hak pakai

**Diatur dlm UU
Rumah Susun
(UU No. 16 / 1985)**



- ◆ hak milik atas satuan rumah susun
- ◆ hak pengelolaan

OBJEK PAJAK YANG TIDAK DIKENAKAN BPHTB

Pasal 3 ayat (1) jo Kep.Men.Keu No.XX/KMK.04/2000

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**
- ◆ **orang pribadi/badan karena wakaf**
- ◆ **untuk kepentingan ibadah**

OP yang diperoleh karena waris, hibah wasiat dan hak pengelolaan diatur dengan PP

**Pasal 3 ayat (2) jo. PP No.XX/2000
Kep. Men. Keu No.XX/KMK.04/2000**

**Untuk lebih
memberikan rasa
keadilan**

**Hak pengelolaan
merupakan hak di
luar UUPA**

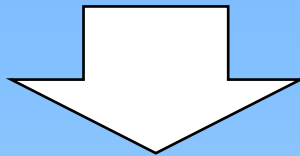
- ◆ Saat pewaris meninggal dunia pada hakikatnya telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli waris
- ◆ mengingat ahli waris memperoleh hak secara cuma-cuma, maka adalah wajar apabila perolehan hak karena waris termasuk objek pajak
- ◆ hibah wasiat merupakan penetapan wasiat yg khusus yg berlaku pada saat pemberi wasiat meninggal dunia
- ◆ pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yg masih dalam hubungan keluarga yg tidak mampu atau badan sebagai penghargaan

**pengenaanya
perlu diatur
dengan PP**

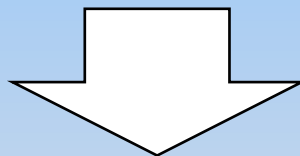
SUBJEK PAJAK

(Pasal 4)

“Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan”



dikenakan kewajiban membayar pajak



Wajib Pajak

TARIF PAJAK

Pasal 5

**Untuk kesederhanaan dan kemudahan
penghitungan pajak**

Tarif Tunggal

5%

DASAR PENGENAAN

Pasal 6

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)



Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

P a s a l 7

Ditetapkan oleh Kakanwil dengan pertimbangan Pemda dan perekonomian daerah

paling banyak
Rp 300.000.000,00
untuk waris atau hibah wasiat bagi orang pribadi yg masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus

paling banyak
Rp 60.000.000,00
selain perolehan hak dari waris & hibah wasiat

Dapat diubah dengan PP

CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 8

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

a t a u



**Bila NJOP digunakan sebagai dasar
pengenaan**



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

SAAT PAJAK TERUTANG

(Pasal 9)

- jual beli
- tukar-menukar
- hibah
- memasukan dlm perseroan/ badan hukum lainnya
- pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- hadiah
- penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha

sejak tgl dibuat dan ditandatanganinya akta

- waris
- hibah wasiat

sejak tgl pendaftaran peralihan hak

- putusan hakim

sejak tgl putusan pengadilan yg tetap

- lelang

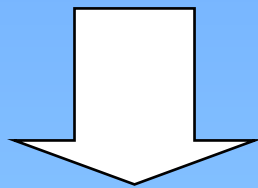
sejak tgl penunjukan pemenang lelang

- pemberian hak baru sbg kelanjutan pelepasan hak & di luar pelepasan hak

sejak tgl diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

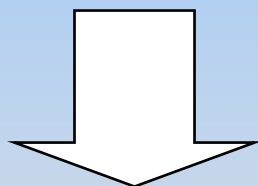
TEMPAT TERUTANG PAJAK

Pasal 9 ayat 2



Di Wilayah:

- 1. Kabupaten**
- 2. Kota**
- 3. Propinsi**

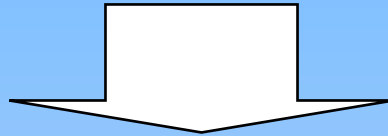


**Yang meliputi letak tanah
dan atau bangunan**

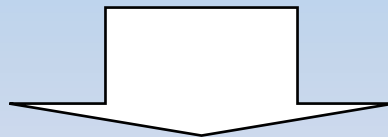
PEMBAYARAN PAJAK TERUTANG

(Pasal 10)

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

Kep. Men. Keu no.631/KMK.04/1994
jo Kep. DJP No. Kep-21/PJ.6/1998

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 /Kotamadya dalam hal:
 - 1) pemberian hak baru;
 - 2) pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim, warisan atau Hibah Wasiat

Dengan
menggunakan

Surat Setoran
Bea

Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB)

Pasal 11

Dalam jangka Waktu 5 tahun berdasarkan
hasil pemeriksaan / keterangan lain

Pajak kurang dibayar

SKB KB + bunga 2% / bln
maksimum 24 bln
sejak saat pajak terutang s/d
diterbitkan SKBKB

Dasar penagihan
Pasal 14

Wajib Pajak

Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)

Pasal 12

Dalam jangka Waktu 5 tahun berdasarkan hasil pemeriksaan di temukan data baru dan/atau yang semula belum terungkap

Pajak kurang dibayar

SKB KBT + kenaikan 100%; kecuali Wajib Pajak melapor sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan

Dasar penagihan
Pasal 14

Wajib Pajak

SURAT TAGIHAN BPHTB (STB)

Pasal 13

**menagih pajak
yang tidak/ kurang
dibayar**

**menagih pajak
yang kurang
dibayar karena
salah tulis/hitung
pada SSB**

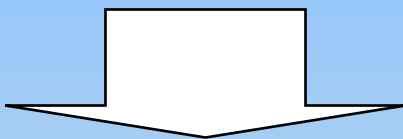
**menagih sanksi
adm. berupa bunga
dan/ataudenda**

**+ bunga 2%/bln
maks 24 bln
sejak saat
pajak terutang**

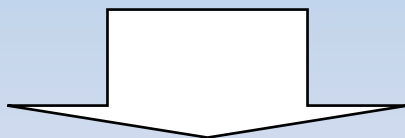
DASAR PENAGIHAN PAJAK

Pasal 14

Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan BPHTB, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah



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



Tata Cara Penagihan Pajak diatur dengan Keputusan Menteri

SURAT PAKSA

Pasal 15

JUMLAH PAJAK TERUTANG

BERDASARKAN

**SKBPHTBKB, SKBPHTBKBT, SURAT TAGIHAN
BPHTB, DAN SURAT KEPUTUSAN PEMBETULAN,
SURAT KEPUTUSAN KEBERATAN DAN SURAT
KEPUTUSAN BANDING**

**TIDAK ATAU KURANG
DIBAYAR PADA WAKTUNYA**

**DAPAT DITAGIH DENGAN
SURAT PAKSA**

KEBERATAN

Pasal 16 dan 17

SKBKB, SKBKBT, SKBLB, SKBN



Maksimum 3 bulan sejak diterimanya skb



DIRJEN PAJAK



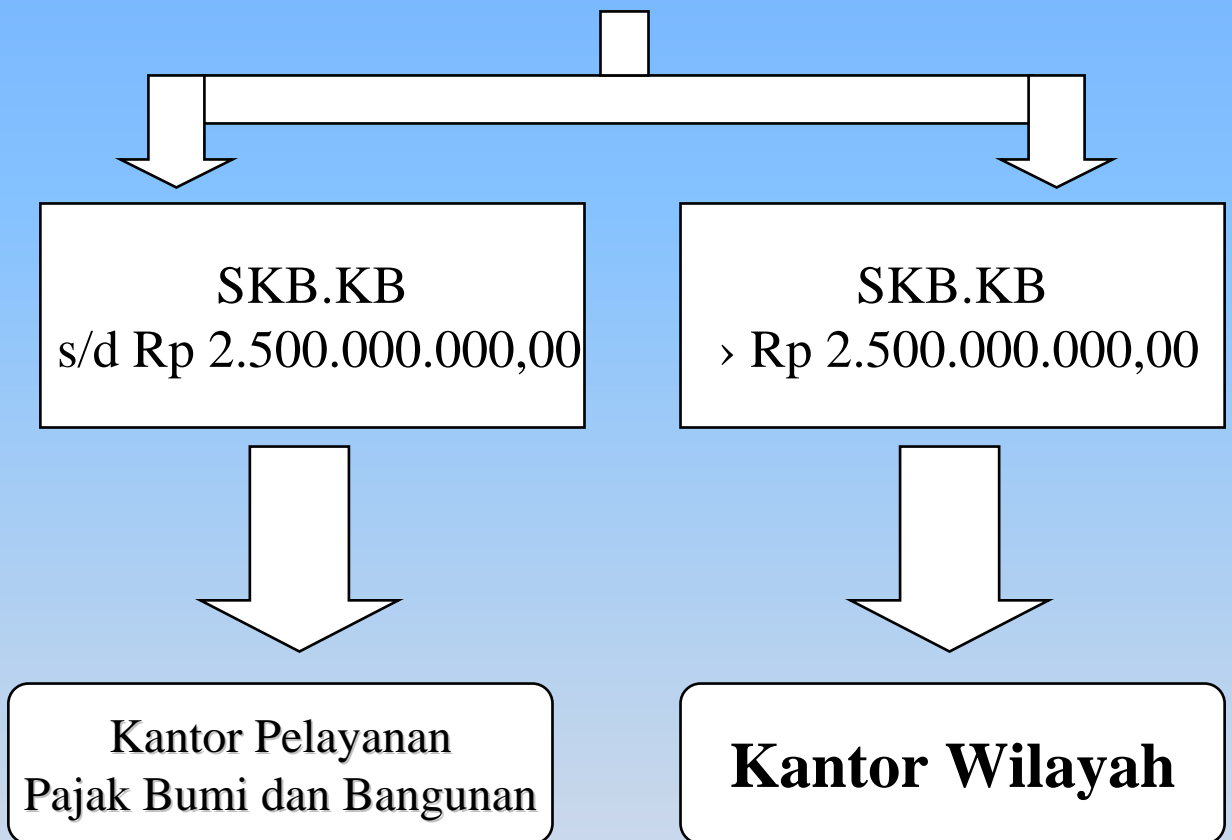
Keputusan maksimum 12 bulan

- **Ditolak**
- **Diterima seluruh/sebagian**
- **Menambah**

KEPUTUSAN KEBERATAN

Pasal 20

Kep. DJP N0.Kep-XX/PJ.6/2000



BANDING

Pasal 18

Surat Keputusan Keberatan

WAJIB PAJAK
(MENERIMA)

Apabila SK
Keberatan
menambah jumlah
pajak terutang
(merupakan dasar
penagihan)
Pasal 14

PEMBAYARAN

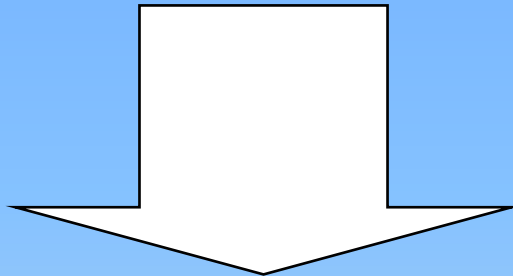
WAJIB PAJAK
(MENOLAK)

BANDING
Diajukan secara tertulis
dalam Bahasa
Indonesia dengan
alasan yg jelas, dalam
jk waktu maksimum 3
bulan sejak SK
Keberatan diterima

**BADAN
PERADILAN PAJAK**

PENGAJUAN KEBERATAN ATAU BANDING DITERIMA

Ps.19



**Kelebihan pembayaran pajak dikembalikan
dengan ditambah imbalan bunga 2%
perbulan paling lama 24 bulan
sejak tanggal pembayaran sampai
diterbitkannya keputusan**

PENGURANGAN

Pasal 20

**DIBERIKAN
KARENA HAL-HAL
TERTENTU**

**kondisi tertentu WP
yg ada hubungannya
dengan Objek Pajak:**

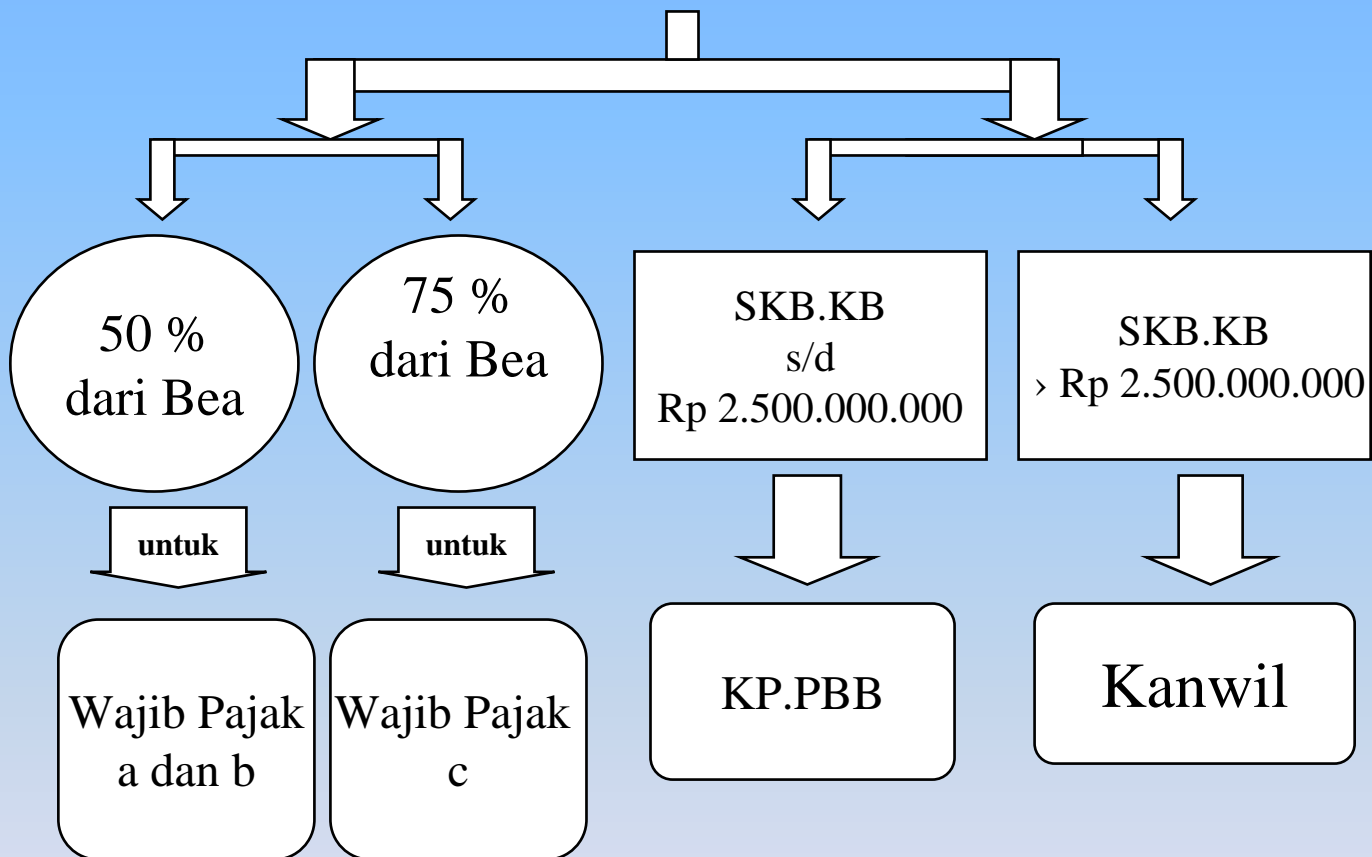
1. WP tidak mampu secara ekonomis yg memperoleh hak baru melalui program pemerintah (75%)
2. WP pribadi menerima hibah dari OP yg mempunyai hubungan keluarga sedarah (50%)

**Tanah dan/atau
bangunan yg
digunakan untuk
kepentingan
sosial/pendidikan yg
tidak mencari
keuntungan (50%)**

**kondisi WP yg ada hubungannya dengan
sebab-sebab tertentu:**

1. Ganti rugi pemerintah dibawah NJOP (50%)
2. Pengganti tanah yg dibebaskan pemerintah (50%)
3. Terkena dampak krisis sehingga harus melakukan restrukturisasi usaha dan utang sesuai kebijakan pemerintah (100%)
4. Penggabungan usaha yg disetujui DJP(100%)
5. Bencana alam paling lama 3 bulan sejak tandatangan akta (50%)
6. Perolehan atas rumah dinas pemerintah (50%)

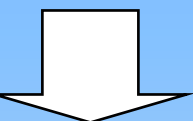
**BESARNYA PENGURANGAN
ARISTASINYA**
Kep.Men.Keu No.632/KMK.04/1997
jo Kep. DJP No. Kep-23/PJ.6/1997



PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

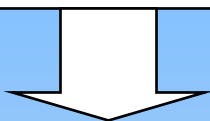
Pasal 21

karena pengajuan pengurangan yang diterima



SKBLB

karena Keberatan/
Banding yang dikabulkan sebagian atau seluruhnya



SKBLB
+ bunga 2%/bln
maks. 24 bln.
(Pasal 19)

karena permohonan WP,
antara lain dalam hal:
- kelebihan bayar
- terlanjur bayar tetapi perolehan haknya batal



dilakukan pemeriksaan
(Pasal 22)



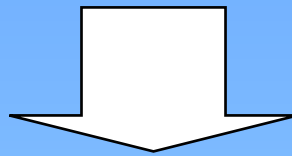
SKBLB
+ bunga 2%/bln
apabila pengembalian
lewat 2 bln (Psl
22)

SKBN

PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN

Pasal 23

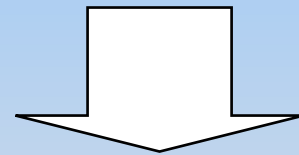
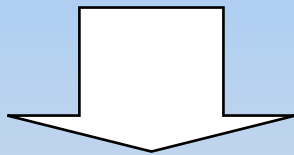
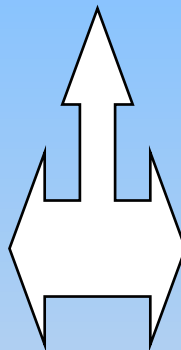
Kep. Men. Keu No.XX/KMK.04/2000



BPHTB merupakan pajak pusat yang dibagikan kepada:

**Pemerintah Pusat
20%**

**Pemerintah Daerah
80%**



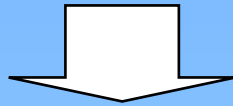
Dibagikan kepada pemerintah kabupaten/kota secara merata

- 20% untuk propinsi
- 80% untuk pemerintah kabupaten

KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 24

**PPAT/Notaris/Kepala KLN
Kakan Pertanahan Kab/Kod**



**Bukti
Pembayaran BPHTB**



- Penandatanganan Akta/ Risalah Lelang
- Pendaftaran hak/peralihan hak karena waris atau hibah wasiat

Sanksi (Pasal 26):

Jika melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1) & (2)

PPAT/Notaris/Kepala KLN = Denda Rp7,5 juta

Kakan Pertanahan Kab/Kod = PP 30/1980

KEWAJIBAN MELAPOR BAGI PEJABAT

Pasal 25

PPAT/ Notaris/ Kepala KLN

Pembuatan Akta/
Risalah Lelang

Bulan Yang
Bersangkutan

Batas waktu
pelaporan
kepada Ditjen
Pajak

Tanggal 10 Bulan
berikutnya

Sanksi (Pasal 26):
Lewat waktu denda
Rp250 ribu
untuk setiap laporan

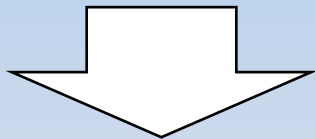
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

“Hal yg tidak diatur dalam Undang-Undang ini, berlaku Ketentuan dalam UU KUP”

Dengan berlakunya UU BPHTB
1 Januari 2001

Ordonansi BBN Stbl. 1924 No. 291
beserta perubahannya, sepanjang
mengenai pungutan BBN atas
pemindahan harta tetap yang berupa
tanah dan/atau bangunan dinyatakan
tidak berlaku



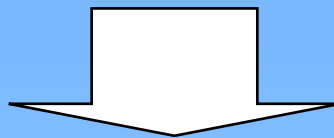
Ketentuan pengenaan pajak atas akta
pendaftaran dan pemindahan kapal
berdasar Ordonansi BBN Stbl. 1924 No.
291 masih tetap berlaku

**PERATURAN PEMERINTAH RI
NOMOR 33 TAHUN 1997
JO KEP. MEN. KEU No.635/KMK.04/1997
TENTANG
PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH
PUSAT DAN PEMERINTAH DAERAH
DICABUT & DIGANTI DENGAN
PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR XX/2000**

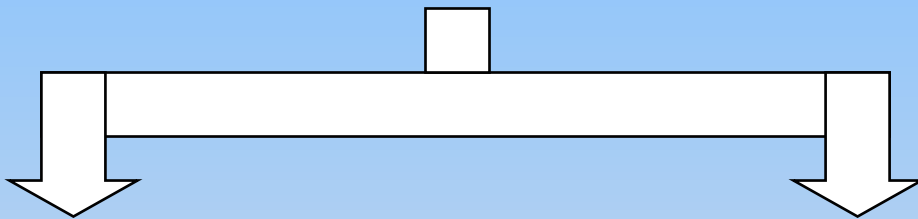
**HASIL PENERIMAAN BPHTB
MERUPAKAN PENERIMAAN NEGARA**

(Pasal 1)

jo Kep. Men. Keu No.635/KMK.04/1997



KAS NEGARA



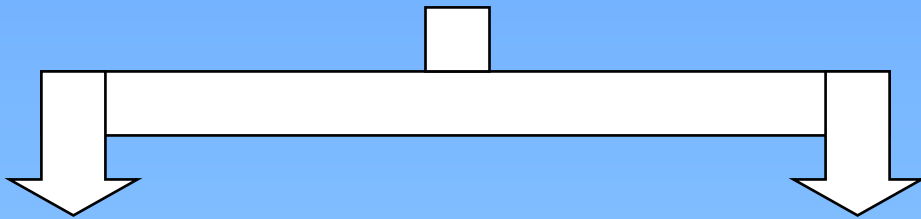
**20 % PENERIMAAN
PEMERINTAH
PUSAT**

**80 % PENERIMAAN
PEMERINTAH
DAERAH**

PENGGUNAAN BAGIAN PEMERINTAH PUSAT

(Pasal 3)

jo Kep. Men. Keu No.634/KMK.04/1997



KEGIATAN :

- 1. Peningkatan Sertifikasi Tanah**
- 2. Penyediaan Peralatan dan Sarana**
- 3. Komputerisasi Pertanahan**
- 4. Pengembangan Sumber Daya Manusia**

SISA :

- 1. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea**
- 2. Pemberian Imbalan Bunga**
- 3. Pengeluaran Lain Yang Berhubungan dengan Pelaksanaan Pemungutan Bunga**

**PENERIMAAN DAERAH
80%**

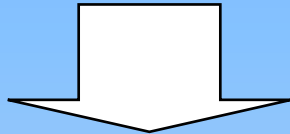


**PERATURAN PEMERINTAH RI
NOMOR 34 TAHUN 1997
TENTANG
PELAPORAN ATAU PEMBERITAHUAN
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU
BANGUNAN.**

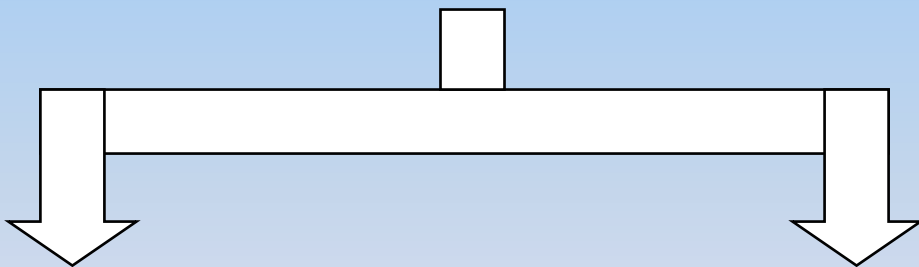
TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT

(Pasal 1)

PEJABAT YANG BERWENANG



Menandatangani akta atau Risalah Lelang atas tanah dan atau bangunan



**Pejabat Pembuat
Akta Tanah/
Notaris**

**Kepala Kantor
Lelang/ Pejabat
Lelang**

TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT

Pasal 1 ayat (1)

PEJABAT YANG BERWENANG



Wajib menyampaikan laporan bulanan disertai fotokopi Surat Setoran BPHTB (SSB)



KP PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan bangunan

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH KARENA
PEMBERIAN HAK BARU**

Pasal 1 AYAT (2)

Diberikan oleh :

**Kantor Pertanahan
Kabupaten/ Kotamadya**

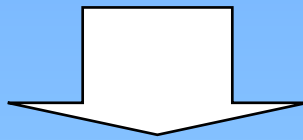
**Memberitahukan kepada Kepala Kantor
Pajak Bumi dan Bangunan**

Dengan disertai bukti SSB

TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT

Pasal 1 ayat (3)

PEJABAT YANG BERWENANG



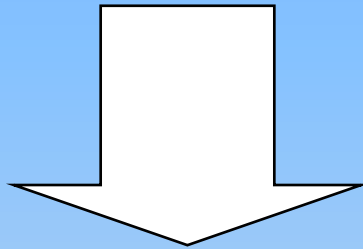
Membuat laporan sekurang-kurangnya memuat :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Nomor dan Tanggal akta, Risalah lelang• Status hak• Letak tanah dan atau bangunan• Luas tanah• Luas Bangunan | <ul style="list-style-type: none">• Nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan• NJOP PBB• Harga Transaksi/ Nilai Pasar• Nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak• Tanggal dan jumlah setoran. |
|--|---|

TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT

(Pasal 1 ayat (4)

Laporan bulanan



**Disampaikan paling lambat tanggal 10
bulan berikutnya**

Kep. Men. Keu No.636/KMK.04/1997 tanggal 22 Des'97

SANKSI BAGI PEJABAT

Pasal 2

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS,
KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT
LELANG DAN KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA**



**APABILA PEJABAT TIDAK MENYAMPAIKAN
LAPORAN ATAU PEMBERITAHUAN**

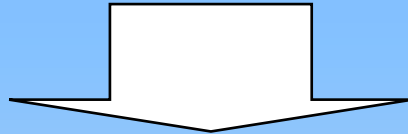


**DIKENAKAN SANKSI SESUAI DENGAN
PERATURAN YANG BERLAKU**

LAPORAN BAGI PEJABAT

Pasal 3

**KETENTUAN LEBIH LANJUT YANG
DIPERLUKAN MENGENAI
PELAPORAN ATAU PEMBERITAHUAN**



**DIATUR DENGAN KEPUTUSAN MENTERI
KEUANGAN**

PERATURAN PEMERINTAH RI
NOMOR XX TAHUN 1997
TENTANG
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KARENA WARIS DAN HIBAH WASIAT
Kep. Men. Keu No.637/KMK.04/1997
tanggal 22 Desember 1997

PENGERTIAN

(Pasal 1 dan 2)

- 1. Perolehan hak karena waris adalah pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan dari waris kepada ahli waris, yang berlaku *sejak* pewaris meninggal dunia**
- 2. Perolehan hak karena hibah wasiat adalah pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah wasiat kepada orang pribadi atau badan, yang berlaku *sejak* pemberi hibah wasiat meninggal dunia**

**BESARNYA BPHTB ATAS PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KARENA WASIAT, WARIS & HIBAH
WASIAT YANG DITERIMA:**

Pasal 2

DIKENAKAN SEBESAR

50%

**DARI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN YANG SEHARUSNYA
TERUTANG**

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

(Pasal 3)

**SAAT TERUTANGNYA PAJAK ATAS
PEROLEHAN HAK KARENA WARIS
DAN HIBAH WASIAT**

ADALAH

**SEJAK TANGGAL YANG
BERSANGKUTAN MENDAFTARKAN
PERALIHAN HAKNYA KE KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/ KOTA**

PERATURAN PEMERINTAH RI
NOMOR XX TAHUN 2000
TENTANG
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KARENA PEMBERIAN HAK
PENGELOLAAN

**Kep. Men. Keu No.638/KMK.04/1997
tanggal 22 Desember 1997**

PENGERTIAN

(Pasal 1)

Hak Pengelolaan adalah

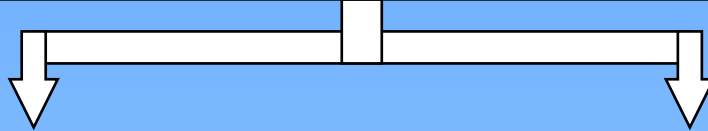
Hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya

Antara lain untuk :

- **merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah**
- **keperluan pelaksanaan tugas**
- **menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga**

BESARNYA BPHTB ATAS PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KARENA PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

Pasal 2



- DEPARTEMEN,
- LEMBAGA PEMERINTAH NON DEPARTEMEN,
- PEMDA PROVINSI
- PEMDA KABUPATEN/ KOTA
- LEMBAGA PEMERINTAH LAINNYA
- PERUM PERUMNAS

PIHAK-PIHAK LAINNYA

0 %

25 %

DARI

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Yang Seharusnya Terutang






SAAT TERUTANGNYA PAJAK
(Pasal 3)

**SAAT TERUTANGNYA PAJAK ATAS
PEROLEHAN HAK PENGELOLAAN**

ADALAH

**SEJAK DITANDATANGANI DAN
DITERBITKANNYA SURAT KEPUTUSAN
PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN**

Peraturan Lebih Lanjut

-  Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000
-  Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000
-  Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000
-  Peraturan Menteri Keuangan No. 91/PMK.03/2006
-  Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2005

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 111 TAHUN 2000

TENTANG

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KARENA WARIS DAN HIBAH WASIAT

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KARENA WARIS DAN HIBAH WASIAT.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksud dengan :

1. Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
2. Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Pasal 2

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Pasal 3

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pasal 4

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak karena waris dan hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat didaftarkan perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- (2) Dalam hal nilai pasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Perolehan Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Pasal 5

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hanya dapat melakukan pendaftaran perolehan hak karena waris dan hibah wasiat pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 6

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Hibah Wasiat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3707), dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 1 Desember 2000
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 1 Desember 2000
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DJOHAN EFFENDI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 213

PENJELASAN ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 111 TAHUN 2000
TENTANG

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
KARENA WARIS DAN HIBAH WASIAT

UMUM

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan bahwa perolehan hak karena waris dan hibah wasiat merupakan objek pajak. Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

Saat pewaris meninggal dunia, pada hakikatnya telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Saat terjadinya peristiwa hukum yang mengakibatkan pemindahan hak tersebut merupakan saat perolehan hak karena waris menjadi objek pajak.

Mengingat ahli waris memperoleh hak secara cuma-cuma, maka adalah wajar apabila perolehan hak karena waris tersebut termasuk objek pajak yang dikenakan pajak.

Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga dengan pemberi hibah wasiat, atau orang pribadi yang tidak mampu. Disamping orang pribadi, penerima hibah wasiat juga berupa badan yang biasanya mempunyai kegiatan pelayanan kepentingan umum di bidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan, yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

Oleh karena ahli waris dan penerima hibah wasiat memperoleh hak secara cuma-cuma, maka untuk lebih memberikan rasa keadilan, besarnya pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat perlu diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Contoh 1

Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 200.000.000,00. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 250.000.000,00. Apabila di Kabupaten/Kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal waris sebesar Rp 300.000.000,00, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 250.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 300.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	N i l i
- BPHTB terutang	N i l i

Contoh 2

Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 500.000.000,00. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 800.000.000,00. Apabila di Kabupaten/Kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal waris sebesar Rp 300.000.000,00, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 800.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 300.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 500.000.000,00
- BPHTB yang seharusnya terutang	= 5% x Rp 500.000.000,00 =

$$\begin{aligned}
 & \text{- BPHTB terutang} && \text{Rp 25.000.000,00} \\
 & && = 50\% \times \text{Rp 25.000.000,00} = \\
 & && \text{Rp 12.500.000,00}
 \end{aligned}$$

Contoh 3

Seorang anak memperoleh hibah wasiat dari ayah kandungnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 500.000.000,00. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 450.000.000,00. Apabila di Kabupaten/Kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal 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/isteri, sebesar Rp 300.000.000,00, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak} && \text{Rp 500.000.000,00} \\
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak} && \text{Rp 300.000.000,00} \\
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} && \text{Rp 200.000.000,00} \\
 & \text{- BPHTB yang seharusnya terutang} && = 5\% \times \text{Rp 200.000.000,00} = \\
 & && \text{Rp 10.000.000,00} \\
 & \text{- BPHTB yang terutang} && = 50\% \times \text{Rp 10.000.000,00} = \\
 & && \text{Rp 5.000.000,00}
 \end{aligned}$$

Contoh 4

Suatu Yayasan Panti Asuhan Anak Yatim Piatu memperoleh hibah wasiat dari seseorang sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 1.000.000.000,00. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 900.000.000,00. Apabila di Kabupaten/Kota letak tanah dan bangunan tersebut, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal selain waris dan 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/isteri, sebesar Rp 60.000.000,00, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak} && \text{Rp 1.000.000.000,00} \\
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak} && \text{Rp 60.000.000,00} \\
 & \text{- Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} && \text{Rp 940.000.000,00} \\
 & \text{- BPHTB yang seharusnya terutang} && = 5\% \times \text{Rp 940.000.000,00} \\
 & && = \text{Rp 47.000.000,00} \\
 & \text{- BPHTB yang terutang} && = 50\% \times \text{Rp 47.000.000,00} \\
 & && = \text{Rp 23.500.000,00}
 \end{aligned}$$

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4030

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 112 TAHUN 2000

TENTANG

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KARENA
PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PEMERINTAH PEMERINTAH TENTANG PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KARENA
PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pasal 2

Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

- a. 0% (nol persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
- b. 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

Pasal 3

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk pemberian Hak Pengelolaan adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal pemberian Hak Pengelolaan adalah nilai pasar pada saat diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Dalam hal nilai pasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Perolehan Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

pada tahun terjadinya perolehan.

Pasal 5

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Pengelolaan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Surat Keterangan Bebas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 6

Ketentuan mengenai tata cara pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3708), dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 1 Desember 2000
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.
ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 1 Desember 2000
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DJOHAN EFFENDI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 214

PENJELASAN ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 112 TAHUN 2000

TENTANG

PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KARENA
PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

UMUM

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pemberian Hak Pengelolaan merupakan objek pajak. Dikenakannya Hak Pengelolaan sebagai objek pajak adalah karena penerima Hak Pengelolaan memperoleh manfaat ekonomis dari tanah yang dikelolanya. Namun, mengingat pada umumnya Hak Pengelolaan diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan, sehingga pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan lembaga pemerintah lainnya antara lain Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, dan lembaga pemerintah sejenis yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Contoh :

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah seluas 10 Ha dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar Rp 1.000.000.000,00 maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai Perolehan Objek Pajak		Rp 1.000.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak		Rp 60.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek pajak Kena Pajak		Rp 940.000.000,00
- BPHTB terutang	= 5% x	Rp 940.000.000,00
	=	Rp 47.000.000,00
- BPHTB yang harus dibayar	= 0% x	Rp 47.000.000,00
	=	NIHIL

Huruf b

Contoh :

Suatu Badan Usaha Milik Negara memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah seluas 10 Ha dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar Rp 1.000.000.000,00, maka besarnya BPHTB terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai Perolehan Objek Pajak		Rp 1.000.000.000,00
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak		Rp 60.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak		Rp 940.000.000,00
- BPHTB terutang	= 5% x	Rp 940.000.000,00
	=	Rp 47.000.000,00
- BPHTB yang harus dibayar	= 50% x	Rp 47.000.000,00
	=	Rp 23.500.000;00

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), maka sebagai pengganti Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Surat Keterangan Bebas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Kantor Pelayanan PBB yang wilayahnya meliputi

letak tanah dan atau bangunan yang diberikan Hak Pengelolaan.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPULBIK INDONESIA NOMOR 4031

NOMOR : 113 TAHUN 2000
PERIHAL : PENENTUAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENENTUAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal 1

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali 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/isteri, ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 2

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk setiap Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.

Pasal 3

Ketentuan mengenai tata cara penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Pasal 4

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 1 Desember 2000

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd,

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di : Jakarta
Pada tanggal : 1 Desember 2000

SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,
ttd,

DJOHAN EFFENDI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 215

PENJELASAN ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 113 TAHUN 2000

TENTANG
PENENTUAN BESARNYA
NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

UMUM

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, disebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang diperoleh dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional dan dibedakan antara perolehan hak karena waris, dan 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/isteri, dengan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal perolehan hak karena perbuatan dan peristiwa hukum lainnya.

Mengingat adanya perbedaan tingkat perekonomian antar-daerah, maka penetapan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dapat dibedakan antardaerah satu dengan daerah lainnya sesuai dengan semangat Otonomi Daerah yang lebih memberikan kewenangan kepada Daerah Kabupaten/Kota untuk mengatur sendiri rumah tangganya.

Untuk lebih memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum mengenai hal tersebut, penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4032

Peraturan Menteri Keuangan NOMOR : 91/PMK.03/2006

PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 561/KMK.04/2004 TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN,

Menimbang:

- a. bahwa Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.03/2005 belum menampung mengenai pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi para Wajib Pajak yang terkena bencana alam gempa bumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan sebagian Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 27 Mei 2006, serta gempa bumi dan tsunami di pesisir pantai selatan pulau Jawa pada tanggal 17 Juli 2006;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
2. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.03/2005;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 561/KMK.04/2004 TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.03/2005 diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah dengan menambah 1 (satu) angka pada huruf b, yaitu angka 11, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1

Atas permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal:

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;

2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 4. Wajib Pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger);
 5. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
 6. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 7. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
 8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
 9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
 10. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang pertanahan atau Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Sumatera Utara.
 11. Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi di

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan sebagian Provinsi Jawa Tengah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.

12. Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami di pesisir pantai selatan pulau Jawa yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan, sebelum terjadinya bencana.
 - c. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.
 - d. Tanah dan atau bangunan di Nanggroe Aceh Darussalam yang selama masa rehabilitasi berlangsung yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat."
2. Ketentuan Pasal 2 huruf d diubah, sehingga Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 2

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 3;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6, dan angka 9, serta huruf c;
 - c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 1, dan huruf b angka 3 dan angka 7;
 - d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf b angka 4, angka 8, angka 10 dan angka 11, angka 12 dan Pasal 1 huruf d."
3. Ketentuan Pasal 3 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4), ayat (4a) atau ayat (5).

4. Ketentuan Pasal 4 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 4

- (1) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Menteri Keuangan berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, dan huruf b angka 1, angka 2, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11, angka 12 serta huruf c dalam hal pajak yang terutang paling banyak Rp. 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah).
- (2) Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, dan huruf b angka 1, angka 2, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11, angka 12 serta huruf c dalam hal pajak yang terutang lebih dari Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

- (3) Direktur Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selain dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2)."
5. Ketentuan Pasal 5 diubah dengan mengubah ayat (4) dan menambahkan satu ayat yakni ayat (4a) di antara ayat (4) dan ayat (5), sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 5

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan atau dapat mengajukan kepada Direktur Jenderal Pajak dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf b angka 3, angka 4, dan angka 5.
 - (2) Dalam hal kewenangan memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan berada pada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2), Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan meneruskan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atasannya dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterimanya surat permohonan.
 - (3) Dalam hal kewenangan memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berada pada Direktur Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan meneruskan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterimanya surat permohonan.
 - (4) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal Pasal 1 huruf a angka 1 dan angka 3, dan Pasal 1 huruf b angka 1, angka 2, angka 7, angka 8, dan angka 9 diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (4a) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam hal Pasal 1 huruf b angka 6, angka 10, angka 11, dan angka 12 diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama hingga tanggal 31 Desember 2007.
 - (5) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam hal Pasal 1 huruf a angka 2 dan Pasal 1 huruf b angka 3, angka 4 dan angka 5 diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat pembayaran sebesar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang setelah pengurangan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2."
6. Ketentuan Pasal 6 diubah dengan mengubah ayat (1), sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 6

- (1) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2), dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan Wajib Pajak.

- (2) Direktur Jenderal Pajak sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) telah lewat dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atau Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan dianggap dikabulkan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2."

Pasal II

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surut terhitung sejak tanggal 1 Juni 2006.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 13 Oktober 2006

Menteri Keuangan,
ttd,

Sri Mulyani Indrawati

=====

Peraturan Menteri Keuangan NOMOR : 122/PMK.06/2005

TATA CARA PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KEPADA WAJIB PAJAK

MENTERI KEUANGAN,

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dipandang perlu untuk mengatur tata cara pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada Wajib Pajak;
- b. bahwa dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dipandang perlu untuk mengatur kembali tata cara pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada Wajib Pajak;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Wajib Pajak;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (LN RI Tahun 1983 No. 49, TLN RI No. 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 (LN RI Tahun 2000 No. 126, TLN RI No. 3984);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (LN RI Tahun 1997 No. 51, TLN RI No. 3684);
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (LN RI Tahun 1997 No. 44, TLN RI No. 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (LN RI Tahun 2000 No. 130, TLN RI No. 3988);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (LN RI Tahun 2002 No. 27, TLN RI No. 4189);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (LN RI Tahun 2003 No. 47, TLN RI No. 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (LN RI Tahun 2004 No. 5, TLN RI No. 4355);
7. Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (LN RI Tahun 2002 No. 73, TLN RI No. 4214) sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 72 Tahun 2004 (LN RI Tahun 2004 No. 92, TLN RI No. 4418);
8. Keputusan Presiden Nomor 187/M Tahun 2004;
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 254/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak I, Kantor Pelayanan Pajak Madya, Kantor Pelayanan Pajak Pratama, di lingkungan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jakarta I;
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 426/KMK.01/2004;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 606/PMK.06/2004 tentang Pedoman Pembayaran dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2005;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG TATA CARA PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KEPADA WAJIB PAJAK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Undang-Undang BPHTB, adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
2. Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SKPIB BPHTB, adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diberikan kepada Wajib Pajak.
3. Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SPMIB BPHTB, adalah surat perintah yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPBB/KPP Pratama) untuk membayar imbalan bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Wajib Pajak.

BAB II
TATA CARA PEMBERIAN IMBALAN BUNGA

Pasal 2

Imbalan bunga diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal terdapat:

- a. kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang BPHTB; atau
- b. keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang BPHTB.

Pasal 3

- (1) Imbalan bunga atas kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, dihitung sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran BPHTB sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding, dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB sebagian atau seluruhnya sebagaimana hasil Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.
- (2) Imbalan Bunga atas keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, dihitung sebesar 2% (dua persen) sebulan dengan masa imbalan bunga mulai dan berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB) sampai dengan diterbitkannya Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPM K BPHTB), dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB.
- (3) Masa imbalan bunga dihitung berdasarkan satuan bulan dan kurang dan 1 (satu) bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh.

Pasal 4

- (1) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) diperhitungkan dengan utang pajak.

- (2) Dalam hal dapat diberikan imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2), Kepala KPPBB/KPP Pratama menerbitkan Nota Penghitungan Pemberian Imbalan Bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I Peraturan Menteri Keuangan ini.

Pasal 5

- (1) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) diberikan kepada Wajib pajak oleh Kepala KPPBB/KPP Pratama atas nama Direktur Jenderal Pajak dengan menerbitkan SKPIB BPHTB.
- (2) Bentuk SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (3) SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat dalam rangkap 3 (tiga) dengan peruntukan sebagai berikut:
- Lembar ke-1 untuk Wajib Pajak yang bersangkutan;
 - Lembar ke-2 untuk Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) dalam wilayah kerja KPPBB/KPP Pratama yang menerbitkan SKPIB BPHTB; dan
 - Lembar ke-3 untuk KPPBB/KPP Pratama yang menerbitkan SKPIB BPHTB.

Pasal 6

- (1) Atas dasar SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Kepala KPPBB/KPP Pratama atas nama Menteri Keuangan menerbitkan SPMIB BPHTB.
- (2) Bentuk SPMIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran III Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (3) SPMIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat dalam rangkap 4 (empat) dengan peruntukan sebagai berikut:
- Lembar ke-1 dan lembar ke-2 untuk KPPN dalam wilayah kerja KPPBB/KPP Pratama yang menerbitkan SPMIB BPHTB;
 - Lembar ke-3 untuk Wajib Pajak yang bersangkutan; dan
 - Lembar ke-4 untuk KPPBB/KPP Pratama yang menerbitkan SPMIB BPHTB.
- (4) SPMIB BPHTB dan SKPIB BPHTB disampaikan ke KPPN secara langsung oleh petugas yang ditunjuk oleh Kepala KPPBB/KPP Pratama atau melalui pos tercatat.

Pasal 7

Imbalan bunga yang dibayarkan dengan cara pemindahbukuan ke rekening Wajib Pajak yang berhak menerima imbalan bunga.

Pasal 8

SKPIB BPHTB dan SPMIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 yang berhubungan dengan:

- imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), diterbitkan paling lama 2 (dua) hari kerja sebelum jangka waktu 1 (satu) bulan sejak Keputusan Keberatan diterbitkan atau Putusan Banding diterima terlampaui;
- imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), diterbitkan bersamaan dengan penerbitan SPMK BPHTB.

Pasal 9

Kepala KPPBB/KPP Pratama menyampaikan spesimen tanda tangan pejabat yang diberi wewenang untuk menandatangani SKPIB BPI-ITB dan SPMIB BPHTB kepada KPPN.

Pasal 10

- (1) Berdasarkan SPMIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, KPPN menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D).

(2) KPPN harus menerbitkan SP2D paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak SPMIB BPHTB diterima dan mengembalikan lembar ke-2 SPMIB BPHTB yang telah dibubuhi cap tanggal dan nomor penerbitan SP2D disertai SP2D lembar ke-2 kepada penerbit SPMIB BPHTB.

(3) SP2D imbalan bunga dibebankan pada Bank Operasional I (BO I) Non Gaji.

Pasal 11

Atas pengeluaran imbalan bunga BPHTB, diterbitkan DIPA atau dokumen yang dipersamakan pada akhir tahun anggaran.

Pasal 12

Pejabat Direktorat Jenderal Pajak yang melakukan keterlambatan dalam menerbitkan SPMIB BPHTB sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 atau Pejabat Direktorat Jenderal Perbendaharaan yang melakukan keterlambatan dalam menerbitkan SP2D sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dikenakan sanksi kepegawaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB III KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

- (1) Terhadap SPMIB BPHTB yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Keuangan ini dan lembar ke-1 dan ke-2 telah disampaikan ke Bank Operasional I (BO I) namun belum ditunaikan, agar ditarik dari BO I oleh KPPN untuk selanjutnya diterbitkan SP2D.
- (2) Terhadap SPMIB BPHTB yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Keuangan ini, namun lembar ke-1 dan ke-2 belum disampaikan ke BO I, agar segera disampaikan oleh KPPBB/KPP Pratama ke KPPN untuk diterbitkan SP2D.
- (3) Formulir-formulir yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tetap dipergunakan sampai dengan tanggal 31 Desember 2005, tetapi peruntukannya disesuaikan dengan Peraturan Menteri Keuangan ini.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan ini diatur oleh Direktur Jenderal Perbendaharaan dan Direktur Jenderal Pajak, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri sesuai dengan bidang tugas dan kewenangannya masing-masing.

Pasal 15

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku sejak ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 5 Desember 2005

Menteri Keuangan,
ttd,

Jusuf Anwar

=====