

Catatat Kuliah

Lecturer's Notes

Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas
Tanah dan Bangunan (BPHTB)

(Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas no. 21 tahun 1997 tentang
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

Disusun oleh :

Andri Hernandi

10 Maret 2008

Daftar Isi

Daftar Isi	i
Daftar Gambar	ii
Daftar Tabel	iii
1 Pendahuluan	1
1.1 latar Belakang	1
1.2 Definisi BPHTB	1
1.3 Objek Pajak	2
1.3.1 Jenis Hak Atas tanah yang dikenakan BPHTB	3
1.3.2 Obyek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB	3
1.4 Subyek Pajak	4
1.5 Tarif Pajak	4
1.6 Dasar Pengenaan BPHTB	4
1.7 Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	4
1.8 Saat, Tempat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang	5
2 Perhitungan BPHTB	6
2.1 Cara Menghitung Besarnya BPHTB	6
2.2 Pembayaran BPHTB	7
2.3 Penetapan BPHTB	8
2.4 Penagihan	8
2.5 Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar	9
Bibliography	10

Daftar Gambar

Daftar Tabel

Bab 1

Pendahuluan

1.1 latar Belakang

Dimulai adanya ordonansi Bea Balik Nama Staatblad 1924 No. 291 yang berisikan bahwa pemungutan biaya balik nama yang diakibatkan atas pemindahan hak termasuk hibah wasiat dan harta tetap. Obyek pajaknya adalah merupakan barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan *akta*. Ordonansi tersebut tidak diberlakukan untuk Hak Agraris Eigendom menurut pasal 51 ayat Indische Staatsregeling, yaitu obyek-obyek yang terbatas pada titel hukum barat. Sementara itu, UU No. 50 tahun 1960 yaitu UUPA tidak mengenal hak-hak sebagaimana dimaksud dalam Ordonansi 1924/291 tersebut. Hal ini disebabkan dalam UUPA dikenal dengan istilah unifikasi hukum. Oleh karena itu sejak tahun 1961 tidak dapat dipungut. Oleh karena itu diadakannya UU BPHTB diharapkan dapat menkompensasi penurunan penerimaan daerah karena diberlakukannya Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU No 34 Tahun 2000).

Selain itu apabila melihat konsep tanah yaitu sebagai kebutuhan dasar (*basic needs*) untuk papan, lahan usaha, juga alat investasi yang menguntungkan, maka sewajarnya bagi yang memperoleh hak atas tanah mendapatkan keuntungan atas tanah tersebut. Oleh karena itu, bagi seseorang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dapat memberikan kontribusi kepada negara dengan membayar pajak perolehan hak atas tanah (Bea Perolehan Hak atas Tanah / BPHTB).

1.2 Definisi BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut *pajak*. Pajak itu sendiri adalah pungutan yang merupakan hak prerogatif pemerintah, dimana pungutan tersebut harus berdasarkan Undang-undang yang dap-

at dilakukan secara paksa kepada subyek pajak dengan tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan/dirasakan penggunaannya (Mangkoesebroto, 1997). Sementara itu yang dimaksud dengan *Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan* adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sementara itu pengenaan atas pajak tersebut pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah disini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan.

1.3 Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi *Pemindahan Hak* dan *Pemberian Hak Baru*. Pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan atas dasar *pemindahan hak* dapat meliputi :

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. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;
12. pemekaran usaha;
13. hadiah;

Kemudian pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan atas dasar *Pemberian hak baru* karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak;

2. di luar pelepasan hak;

Obyek pajak (OP) yang diperoleh karena waris, hibah wasiat dan hak pengelolaan diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 3 ayat (2) jo. PP No. XX/2000 Kep. Men. Keu No. XX/KMK.04/2000. Hal ini diatur agar lebih memberikan rasa keadilan. Dimana 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 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.

1.3.1 Jenis Hak Atas tanah yang dikenakan BPHTB

Jenis Hak atas tanah yang dikenakan BPHTB adalah jenis hak yang diatur dalam UUPA (UU No. 5 / 1960) dan UU Rumah Susun (UU No. 16 / 1985). Jenis hak yang diatur dalam UUPA (UU No. 5 / 1960) adalah meliputi *hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai*, sedangkan jenis hak yang diatur dalam UU Rumah Susun (UU No. 16 / 1985) adalah *hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan*.

1.3.2 Obyek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB

Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB tertuang dalam Pasal 3 ayat (1) jo Kep. Men. Keu No. XX/KMK.04/2000 yang meliputi :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau menjalankan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

1.4 Subyek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek Pajak sebagaimana tersebut diatas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

1.5 Tarif Pajak

Untuk kesederhanaan dan kemudahan penghitungan pajak ditetapkan *tarif tunggal* sebesar 5% (*lima persen*).

1.6 Dasar Pengenaan BPHTB

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dibagi menjadi 3 dasar yaitu :

1. Harga Transaksi, yaitu : jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
2. Nilai Pasar, yaitu : tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dll.
3. NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Sementara itu NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

1.7 Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOP-TKP)

Nilai perolehan Obyek Pajak tidak kena pajak ditetapkan secara regional dalam hal ini ditetapkan oleh Kakanwil dengan pertimbangan Pemda dan perekonomian daerah, yaitu :

- Paling banyak Rp. 300.000.000 *untuk waris atau hibah* bagi orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan.
- Paling banyak Rp. 60.000.000 *selain* perolehan hak dari waris dan hibah wasiat.

Ketentuan ini dapat diubah sewaktu-waktu oleh Peraturan Pemerintah apabila tidak sesuai lagi dengan situasi dan kondisi perekonomian negara.

1.8 Saat, Tempat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang

1. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
7. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
8. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;;
9. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
13. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
14. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
15. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

Tempat Pajak Terutang adalah: di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

Cara Pembayaran Pajak adalah: wajib pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak ke kas negara melalui Kantor Pos/Bank BUMN/BUMD atau tempat lainn yang ditunjuk oleh menteri keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Bab 2

Perhitungan BPHTB

2.1 Cara Menghitung Besarnya BPHTB

Besarnya BPHTB terutang adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan tarif 5 % (lima persen). Secara matematis adalah :

$$BPHTB = 5\% \cdot (NPOP - NPOPTKP) \quad (2.1)$$

Contoh :

1. Pada tanggal 6 Januari 2001, Tuan S membeli tanah yang terletak di Kabupaten XX dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp50.000.000,00. 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 XX ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$BPHTB = 5 \% \times (\text{Rp } 50 \text{ juta} - \text{Rp } 60 \text{ juta})$$

$$= 5 \% \times (0)$$

$$= 0 \text{ (nihil).}$$

2. Pada tanggal 7 Januari 2001, Nyonya D membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten XX dengan NPOP Rp. 100.000.000,00. 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 XX ditetapkan sebesar

Rp. 60.000.000,00. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP-KP) adalah Rp100.000.000,00 dikurangi Rp. 60.000.000,00 sama dengan Rp. 40.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp } 100 - \text{Rp } 60) \text{ juta} \\ &= 5 \% \times (\text{Rp } 40) \text{ juta} \\ &= \text{Rp } 2 \text{ juta} . \end{aligned}$$

3. Pada tanggal 28 Juli 2001, TuanS mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota BB dengan NPOP Rp. 400.000.000,00. NPOP-TKP untuk perolehan hak karena waris untuk Kota BB ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00. Besarnya NPOP-KP adalah Rp. 400.000.000,00 dikurangi Rp. 300.000.000,00 sama dengan Rp. 100.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp } 400 - \text{Rp } 300) \text{ juta} \\ &= 5 \% \times (\text{Rp } 100) \text{ juta} \\ &= \text{Rp } 5 \text{ juta} . \end{aligned}$$

4. Pada tanggal 7 November 2001, Wajib Pajak orang pribadi K mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota BB dengan NPOP Rp. 250.000.000,00. 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 Rp. 300.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp } 250 - \text{Rp } 300) \text{ juta} \\ &= 5 \% \times (0) \\ &= 0 \text{ (nihil)}. \end{aligned}$$

2.2 Pembayaran BPHTB

Pembayaran BPHTB pada prinsipnya menganut sistim *self assessment*. Artinya Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Pajak yang terutang dibayarkan ke kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB).

2.3 Penetapan BPHTB

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 (SKBPHTBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.
2. 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 (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

2.4 Penagihan

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

1. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
2. dari hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
3. wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

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 dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak. Dan jika tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

2.5 Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar

Dalam jangka waktu 5 tahun berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain terdapat kekurangan dalam pembayaran BPHTB, maka akan diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB). Adapun aturan besarnya tagihan yang harus dibayarkan yaitu besarnya nominal dari ketetapan SKBKB ditambah bunga 2% maksimum 2 tahun sejak saat pajak terutang sampai dengan diterbitkannya SKBKB.

Apabila dalam 5 (lima) tahun berdasarkan hasil pemeriksaan di temukan data baru dan atau yang semula belum terungkap maka dikategorikan juga sebagai pajak kurang bayar dan akan terbit Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT). Dasar penagihan bagi wajib pajak adalah SKBKBT ditambah 100% dari jumlah kekurangan, kecuali wajib pajak melapor sendiri sebelum tindakan pemeriksaan.

Daftar Pustaka

Mangkoesebroto, G. 1997. *Ekonomi Publik*. BPFE Yogyakarta.