

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
NORMA PENENTUAN HARGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN SERTA VALIDASINYA DALAM  
RANGKA HIBAH DAN WARISAN**

**TESIS**

**NAMA : MARYANTI, S.H.  
NPM : 0606008046**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
NORMA PENENTUAN HARGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN SERTA VALIDASINYA DALAM  
RANGKA HIBAH DAN WARISAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**NAMA : MARYANTI, S.H.  
NPM : 0606008046**

**Pembimbing Tesis :  
F.X. SUTARDJO, S.H., M. Sc.**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

**LAW OBSERVATION ON THE NORM OF PRICE DUTY  
DETERMINATION  
IN THE ACQUISITION OF LAND AND BUILDING AS WELL AS  
ITS VALIDATION IN THE FRAMEWORK OF GRANT AND  
HERITAGE**

**THESIS**

**Presented as one of the requirements to obtain Master  
Degree of Notary**

**NAME : MARYANTI, S.H.**

**NPM : 0606008046**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER DEGREE OF NOTARY PROGRAM  
DEPOK  
JANUARY 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : MARYANTI, S.H.**

**NPM : 0606008046**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 10 Januari 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : MARYANTI  
NPM : 0606008046  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Validasinya Dalam Rangka Hibah Dan Warisan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : F.X. Sutardjo, SH., M.Sc.

()

Penguji : Eka Sri Sunarti, S.H., M.Si.

()

Penguji : R. Ismala Dewi, SH., MH.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Januari 2009

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maryanti, S.H.  
NPM : 0606007094  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP NORMA PENENTUAN HARGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA VALIDASINYA DALAM RANGKA HIBAH DAN WARISAN**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 10 Januari 2009

Yang menyatakan,



(Maryanti, S.H.)

## ABSTRAK

Nama : MARYANTI  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Validasinya Dalam Rangka Hibah dan Warisan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara, yaitu iuran rakyat kepada kas negara yang bersifat dapat dipaksakan tanpa mendapat jasa timbal balik secara langsung yang digunakan oleh negara untuk membiayai pengeluaran negara dalam menjalankan pemerintahan. Agar dapat dipaksakan maka pajak harus ditetapkan dalam undang-undang sehingga hak-hak Wajib Pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan dan sebaliknya negara dalam hal ini disebut Fiskus atau petugas pajak memperoleh legitimasi untuk memungut pajak dari masyarakat, selain itu juga untuk menjamin pemberian sanksi bagi masyarakat yang melalaikan kewajiban perpajakannya maupun terhadap Fiskus yang melakukan pelanggaran. Salah satu jenis pajak tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan atas peralihan hak tanah dan bangunan sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Hibah dan warisan adalah termasuk objek BPHTB. Norma penentuan harga untuk menghitung BPHTB telah diatur dalam undang-undang tanpa membedakan tanah yang sudah bersertipikat atau belum bersertipikat. Akan tetapi pada kenyataannya petugas pajak membedakan tanah yang sudah bersertipikat atau belum bersertipikat hanya berdasarkan penafsiran mereka masing-masing dalam menentukan harga BPHTB terhadap hibah dan warisan, sehingga antara Kantor Pelayanan Pajak yang satu dengan Kantor Pelayanan Pajak yang lain terdapat perbedaan norma penentuan harga BPHTB atas hibah dan warisan. Hal ini jelas sangat tidak adil dan sewenang-wenang terhadap Wajib Pajak. Bukankah tujuan dibuat Undang-Undang tentang Pajak adalah agar Wajib Pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan sehingga terpehuni unsur keadilan dan keabsahan dalam pemungutan Pajak oleh Negara kepada Rakyatnya.

Kata Kunci: Fiskus, hibah, warisan.

## ABSTRACT

Name : MARYANTI  
Study program : Master of Notary  
Title : Law Observation on the Norm of Price Duty Determination  
In the Acquisition of Land and Building as well as its  
Validation in the framework of Grant and Heritage.

Tax is one of the resources for or in State income, that is people's contribution to the State treasury with compulsory character without reciprocal compensation, which is used directly by the State to finance its expenditures in carrying out the administration. In order to be forced, the tax should be established in laws so that the rights of the Tax Payers are protected against arbitrary acts and on the contrary the State in this case is called the fiscal Administration or the tax collectors get the legitimate actions to collect the taxes from the community., besides it is to ensure the implementation of the sanctions to the community who neglect their fiscal obligations as well as to the Administration who commits the infractions. One of the fiscal types in the Acquisition Duty on Land and Building Titles (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) imputed in the transfer of land and building titles as stated in the Law Number 21 Year 1997 in connection with the Law Number 20 Year 2000.

Grant and Heritage are parts of fiscal objects in the Acquisition Duty on Land and Building Titles (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB). The norm of determining the price to calculate the Acquisition Duty on Land and Building Titles (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) has been regulated in the laws without differentiating the land titles whether it has got certificate of not. But in fact, the tax administrators makes the difference between certificated land and not certificated one, based only on their own and respective estimation in determining the price of the Acquisition Duty on Land and Building Titles (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) on grant and heritage, so that between one Tax Service Office and another exists the differences in the method of determining the Acquisition Duty on Land and Building Titles (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) on grant and heritage. This is certainly not fair and arbitrary towards the Tax Payers. The purpose of establishing the laws on Tax is to protect the Tax Payers from the arbitrary acts, so that the fair and just factor and legitimacy are fulfilled in the collection of taxes by the State upon the People, isn't it?

Key words: Fiscal Administration, grant, heritage.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan berkah dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat penyelesaian Program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Guna memenuhi persyaratan tersebut, penulis telah menyusun tesis dengan judul "Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Validasinya Dalam Rangka Hibah dan Warisan". Tidak lupa pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tak terhingga pada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan serta dorongan hingga selesainya penulisan tesis ini, kepada :

1. Bapak Prof. Safri Nugraha sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H. sebagai Ketua Sub Program Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak F.X. Sotardjo S.H., M.Sc, dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah meluangkan waktunya membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
5. Bapak A.Y. Dharniarso, S.H., LL.M., dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
6. Ibu Eka Sri Sunarti, S.H., M.H., selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
7. Suamiku tercinta Joko Praptono, S.T., anakku tersayang Lidiya Nur Amalina Eka Putri, kedua orang tua tercinta Ayahanda Kamno, B.E., dan ibunda Sunarti yang senantiasa memberikan dukungan dan doa kepada penulis, saudara-saudara tercinta Krisbiantoro, AM.d, Sri Hastuti, S.E, Haryanto.

8. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggungjawab selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Bapak Haji, Bapak Parman, Bapak Zaenal, Bapak Bowo, dan seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan.
10. Sahabat-sahabatku : Evyta, Herlina, Pandu, Arden, Mba Yuliana, Mba Endah, Mba Lydia, Mba Darma, Aryo, Dewi, Baim, Reynaldi, Ronny, Fifi, Dian, Pak Parmin, Pak Kamdi, Pak Naufal.
11. Seluruh teman-teman di Program Magister Kenotariatan angkatan 2006.
12. Ibu Notaris Sri Murwani Setyowati Suharto, S.H., Ibu Notaris Hendiwi Setialinda Soehendro, S.H., Ibu Notaris Sussy Chaerani, S.H., beserta seluruh staf dan karyawannya.
13. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan sarana prasarana, bahan-bahan penulisan, petunjuk serta semangat dan dorongan moral dalam memperlancar tesis ini.

Selanjutnya penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini jauh dari sempurna serta masih banyak kekurangan-kekurangan baik dalam penulisan ataupun penyusunannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan bantuan berupa kritik maupun saran yang membangun yang diperlukan untuk sempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam dunia ilmu hukum serta seluruh pembaca yang budiman.

Depok, 10 Januari 2009

Wassalam,

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	14
C. Metode Penelitian.....	15
D. Sistematika Penulisan.....	16
<b>BAB II : TINJAUAN HUKUM TERHADAP NORMA PENENTUAN HARGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA VALIDASINYA DALAM RANGKA HIBAH DAN WARISAN</b>	
A. Dasar Hukum, Pengertian dan Fungsi Pajak .....	18
1. Dasar Hukum Perpajakan.....	18
2. Pengertian Pajak.....	19
3. Fungsi Pajak.....	20
4. Asas dan Teori Pemungutan Pajak.....	21
5. Sistem Pemungutan Pajak.....	28
6. Jenis-jenis Pajak.....	29
B. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	31
1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	31
2. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	32
3. Subjek Pajak.....	35
4. Objek Pajak.....	36
5. Tarif dan Cara Menghitung Pajak.....	38
C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	39
1. Dasar Hukum.....	39

2. Pengertian BPHTB. ....	39
3. Prinsip dalam BPHTB. ....	40
4. Subjek BPHTB. ....	41
5. Objek BPHTB. ....	41
6. Dasar Pengenaan BPHTB. ....	43
7. Tarif BPHTB. ....	44
8. Penagihan BPHTB. ....	45
9. Saat Terutangnya BPHTB. ....	45
10. Surat Ketetapan dan Surat Tagihan BPHTB. ....	46
11. Tatacara Penagihan BPHTB. ....	49
12. Bagi Hasil Antara Pusat dan Daerah. ....	50
<b>D. Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Serta Validasinya Dalam Rangka Hibah dan Warisan</b>	
1. Hibah. ....	51
a. Pengertian Hibah. ....	51
b. Peralihan Hak Karena Hibah. ....	51
c. BPHTB Atas Perolehan Hak Karena Hibah. ....	53
2. Waris. ....	57
a. Pengertian Pewarisan. ....	57
b. Peralihan Hak Karena Pewarisan. ....	57
c. BPHTB Atas Perolehan Hak Karena Waris. ....	59
d. Validasi/Pelaporan BPHTB. ....	73

### **BAB III : PENUTUP**

A. Kesimpulan. ....	81
B. Saran. ....	82

<b>DAFTAR PUSTAKA. ....</b>	<b>84</b>
-----------------------------	-----------

### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Ditinjau dari sejarahnya, masalah pajak sudah ada sejak zaman dahulu kala, walaupun pada saat itu belum dinamakan “pajak” namun masih merupakan pemberian yang bersifat sukarela dari rakyat kepada rajanya. Perkembangan selanjutnya pemberian tersebut berubah menjadi upeti yang pemberiannya bersifat dipaksakan dalam arti bahwa pemberian itu bersifat “wajib” dan ditetapkan secara sepihak oleh kerajaan atau negara. Dengan kata lain “pajak” yang semula merupakan pemberian sukarela berubah menjadi pungutan yang sifatnya wajib. Hal tersebut adalah wajar karena kebutuhan negara akan dana semakin besar dalam rangka untuk memelihara kepentingan negara yaitu untuk mempertahankan negara dan melindungi rakyatnya dari serangan musuh maupun untuk melaksanakan pembangunan.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan, negara memerlukan dana yang tidak sedikit. Besarnya dana yang ditentukan oleh pemerintah Indonesia setiap tahun terus meningkat sejalan dengan globalisasi perekonomian dan dinamika pembangunan itu sendiri. Sumber pendapatan negara dalam rangka pemenuhan belanja negara berasal dari penerimaan dalam negeri dan hibah. Sumber penerimaan dalam negeri terdiri dari penerimaan pajak dan bukan pajak, apabila penerimaan dari dua sumber itu belum cukup untuk menutupi jumlah belanja negara maka pemerintah dapat mencari sumber penerimaan eksternal berupa pinjaman luar negeri.

Penerimaan dari pajak merupakan sumber penerimaan yang terbesar di samping penerimaan dari sektor migas. Sebagai iuran rakyat kepada kas negara yang bersifat dapat dipaksakan tanpa mendapat jasa timbal balik secara

langsung, agar dapat dipaksakan maka pajak harus ditetapkan dalam undang-undang agar hak-hak wajib pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan dan sebaliknya negara dalam hal ini disebut Fiskus atau petugas pajak memperoleh legitimasi untuk memungut pajak dari masyarakat, selain itu juga untuk menjamin pemberian sanksi bagi masyarakat yang melalaikan kewajiban perpajakannya maupun terhadap Fiskus yang melakukan pelanggaran.

Jika melihat perkembangan penerimaan pajak pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), tampak bahwa pajak telah mejadi primadona yang mendominasi penerimaan negara. Hal ini tentunya cukup menggembirakan karena menandakan bahwa kemandirian bangsa dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan reformasi perpajakan di Indonesia semakin nyata dari waktu ke waktu. Untuk menyesuaikan pajak dengan perkembangan yang dialami negara kita, pemerintah telah melakukan reformasi baik terhadap pajak pusat atau negara maupun pajak daerah. Reformasi perpajakan telah dimulai sejak tahun 1983 yang pada dasarnya dilakukan untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum di bidang perpajakan, menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan memberikan kepercayaan kepada masyarakat untuk menghitung pajaknya sendiri (*self assessment system*), serta meningkatkan penerimaan pajak sebagai sumber utama pembiayaan pembangunan dengan melibatkan seluruh anggota masyarakat secara bergotong royong dan mampu memberdayakan kegiatan ekonomi dalam masyarakat.

Sumber pembiayaan dari sektor pajak adalah solusi yang paling realistik untuk memenuhi kebutuhan dana pembangunan, baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang, karena tidak akan habis sumbernya. Untuk mengurangi tingkat resiko tidak tercapainya rencana penerimaan pajak perlu dikaji tingkat penagihan pajak yang dilakukan para instansi terkait. Tingkat penagihan Pajak memegang peranan penting dalam menentukan tingkat realisasi penerimaan pajak karena *system self assessment* yang diterapkan saat ini memberikan kebebasan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajaknya sendiri. Tingkat

penagihan yang tinggi mendorong kebijakan dan rencana pembangunan yang disusun dapat dijalankan dengan baik.

Sesuai dengan perkembangan zaman, Indonesia pada saat ini memasuki era otonomi daerah dimana telah ada Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Pemerintah Daerah dan Otonomi Daerah, serta Undang-Undang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Dengan landasan yuridis yang terbentuk ini, dengan semangat pembaharuan dari pemerintah dan tentunya harus dilaksanakan dengan konsekuensi untuk pengembangan daerah masing-masing sesuai potensi alam dan sektoral ekonomi lainnya yang dapat dimanfaatkan.

Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Otonomi Daerah semula diatur dengan Undang-undang nomor 22 tahun 1999, karena sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan maka undang-undang tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Undang-Undang nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Yang dimaksud dengan otonomi nyata adalah keleluasaan Daerah untuk menyelenggarakan kewenangan pemerintahan di bidang tertentu yang secara nyata ada dan diperlukan secara tumbuh, hidup, dan berkembang di Daerah. Yang dimaksud dengan otonomi yang bertanggung jawab adalah berupa perwujudan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepada Daerah dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh Daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi, berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin baik, pengembangan kehidupan demokrasi, keadilan, dan pemerataan, serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara Pusat dan Daerah serta antar Daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tujuan Otonomi Daerah adalah untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan

memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Jadi secara luas otonomi daerah adalah mengurus rumah tangganya sendiri dalam arti menyelenggarakan kesejahteraan rakyat yaitu semua atas biaya sendiri. Di samping meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, Sumber Daya Alam, Dana Alokasi Umum dan Dana Alokasi Khusus, salah satu cara untuk memperoleh dana ialah dengan pajak.

Salah satu jenis pajak pusat yang penerimaannya disumbangkan kepada pemerintah daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pada Tahun 1994 dilakukan perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. Tujuan pengundangan PBB tersebut seperti termaktub dalam pertimbangannya selain peningkatan peran serta masyarakat dalam pengumpulan dana pembangunan ialah penyerderhanaan dan meniadakan pajak ganda atau hanya satu pajak atas bumi dan bangunan yang praktis pelaksanaannya dan yang tidak kurang pentingnya ialah memberi kepastian hukum.<sup>1</sup>

Selain dari PBB, untuk tetap dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak, pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia.<sup>2</sup> Jenis pajak yang baru diterapkan di Indonesia seiring dengan penggalian potensi baru adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mulai diberlakukan sejak tahun 1998.<sup>3</sup>

BPHTB sebenarnya merupakan jenis pajak lama yang pernah dipungut pada masa pemerintahan penjajah, tetapi dihapus seiring dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria sekarang BPHTB diterapkan kembali karena sesuai

---

<sup>1</sup> Saban R, *Pajak Bumi di Indonesia dari Masa Ke Masa Sejarah Lahir dan Perkembangannya*: (Jakarta:Yayasan Bina Artha, 1988), hal.280.

<sup>2</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2005), hal. 6

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal.7.

dengan keadaan bangsa Indonesia dewasa ini. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea perolehan hak atas dan bangunan disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial.<sup>4</sup> Di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

Di samping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Dengan demikian, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.<sup>5</sup>

Apabila dikaitkan dengan salah satu fungsi pajak sebagai alat memasukkan penerimaan bagi negara fungsi budgeter pajak pemberlakuan BPHTB dilatar belakangi untuk meningkatkan penerimaan negara, terutama penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Hal ini mendasari pemikiran bahwa subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan mendapat keuntungan ekonomis dari pemilikan suatu tanah dan bangunan yang dianggap wajar jika diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui BPHTB.<sup>6</sup>

Dengan memperhatikan fungsi tanah yang demikian penting bagi penyelenggaraan kehidupan masyarakat ataupun bagi pembangunan, penggalian sumber penerimaan tersebut tentunya akan berarti sekali terutama sebagai sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Walaupun demikian penerapan BPHTB haruslah tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.* hal. 7-8.

yang berpenghasilan rendah. Hal ini dapat dilakukan dengan mengatur perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.<sup>7</sup>

Untuk itu pemerintah menetapkan suatu besaran tertentu nilai perolehan objek pajak yang tidak dikenakan pajak yang apabila perolehan hak yang terjadi dengan nilai perolehan dibawah besaran tersebut, perolehan hak tersebut tidak terutang pajak. Di sisi lain apabila nilai perolehan dengan besaran tertentu tersebut, pajak terutang dihitung dari selisih antara nilai perolehan dengan besaran tertentu tersebut. Dengan demikian terpenuhinya keadilan dalam pengenaan pajak tetap memperhatikan masyarakat kecil.<sup>8</sup>

BPHTB merupakan jenis pajak yang dihidupkan kembali dalam hal balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB merupakan pengganti Bea Balik Nama atas Harta Tetap berupa hak atas tanah yang pernah ada pada masa penjajahan Belanda dan tidak dipungut lagi sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.<sup>9</sup> Dengan melihat kondisi masyarakat dan perekonomian nasional, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) memandang perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan nama BPHTB.<sup>10</sup> Besarnya PBB dan BPHTB di atas ditentukan oleh pemerintah daerah masing-masing.

Besarnya PBB wilayah Daerah Khusus Ibukota (DKI) berdasarkan pada Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, yang diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. Sedangkan Besarnya BPHTB untuk wilayah DKI Jakarta berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan dari undang-undang nomor 21 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 113 tanggal 01 Desember 2000.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 8.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

Pendapatan dari PBB dan BPHTB oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta tersebut digunakan untuk pembangunan yang ada di wilayah Jakarta meliputi jalan, sarana pendidikan, sarana kesehatan dan fasilitas umum lainnya yang manfaatnya dinikmati untuk masyarakatnya. Pendapatan Pemerintah Daerah DKI Jakarta khususnya untuk perolehan PBB seringkali menghadapi berbagai hambatan salah satunya adalah kurang taatnya masyarakat DKI Jakarta untuk membayar PBB tiap tahunnya. Tetapi dengan adanya peraturan tentang BPHTB pada setiap peralihan hak, maka hal tersebut dapat turut membantu tingkat pelunasan PBB oleh masyarakat karena syarat diterima laporan/validasi BPHTBnya adalah setelah melunasi seluruh tunggakan PBB. Apabila tunggakan PBB tidak dilunasi maka pelaporan/validasi BPHTBnya tidak akan diberikan oleh petugas pajak sehingga Wajib Pajak tidak dapat mengurus balik nama peralihan haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemiliknya. Oleh karena itu, sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan meyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sedangkan pemungutannya atau pengenaannya harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat berpenghasilan rendah yang diwujudkan dalam nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Salah satu tujuan dari pelaksanaan pungutan dan penagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah untuk menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan negara yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai

pembangunan daerah. Stabil dalam arti fluktuasi hasil penerimaan pajaknya secara aktif tidak begitu tinggi, sedangkan hasilnya dapat diandalkan yang berarti bahwa kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan didalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah cukup berperan.

Walaupun secara nasional Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tergolong penerimaan pajak yang tidak terlalu besar dibandingkan jenis pajak pusat lainnya, akan tetapi sekecil apapun pajak tetap berguna dalam menopang kas negara untuk pemerintah agar berjalan baik dan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, hasil penerimaan BPHTB dapat diandalkan sebagai sumber penerimaan daerah untuk dapat terlaksananya otonomi daerah yang efisien dan efektif. Apalagi didukung oleh tata cara dan pola pembagian hasil penerimaan BPHTB yang sangat jelas dan transparan, yang sebagian besar dikembalikan ke daerah. Pola pembagian yang sistematis dan transparan ini sesuai dengan respon konstruktif daerah yang mengharapkan memiliki kewenangan yang lebih luas untuk mengatur dan membangun daerahnya berdasarkan semangat kemandiriannya.

Potensialnya BPHTB sebagai penerimaan daerah tentunya tidak lepas dari hasil penagihan pajak dan kerjasama yang baik antara Wajib Pajak, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang Negara, Pejabat Pertanahan, Pemerintah Daerah, Bank dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PBB). Untuk mengamankan rencana penerimaan BPHTB seluruh aparat harus memiliki komitmen dan tanggung jawab bersama bahwa BPHTB adalah salah satu penerimaan negara untuk kepentingan pembangunan dan pembiayaan rutin penyelenggaraan negara. Tentunya dengan tetap berpegang pada peraturan perundangan yang mengaturnya.

Pengenaan BPHTB adalah sebagai upaya untuk menambah pemasukan Kas Negara yang akan digunakan untuk pembangunan nasional. Undang-undang BPHTB mengatur ketentuan bahwa pembayaran BPHTB adalah syarat ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah dan dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Yang menarik bagi penulis adalah mengenai perbedaan dari norma penentuan pengenaan BPHTB dalam hal tanah yang tidak/belum bersertipikat atas hibah dan warisan. Aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas hibah dan warisan. Khususnya dalam hal warisan adalah mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat. Dalam hal tanah yang tidak/belum bersertipikat, untuk hibah adalah mengenai pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang, dan warisan adalah mengenai tarif sebesar 50%. Inilah yang menjadi dasar penelitian, karena terdapat perbedaan yang sangat tajam antara BPHTB tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat atas hibah dan warisan.

Sebagai perbandingan di sini penulis sajikan tentang perbedaan tersebut. NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) diatur di Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 berbunyi sebagai berikut:

“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).”

Begitu pula dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 113 tahun 2000 berbunyi sebagai berikut:

“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).”

Di DKI Jakarta ketentuan NPOPTKPNya ditetapkan sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut di atas. Dalam ketentuan di atas nampak jelas berapa nilai NPOPTKPNya tanpa menyebutkan perbedaan surat

tanah baik yang sudah bersertipikat ataupun yang tidak/belum bersertipikat. Akan tetapi pada kenyataannya NPOPTKP untuk waris tanah yang bersertipikat dengan tanah yang tidak/belum bersertipikat tidak sesuai dengan ketentuan di atas, tetapi tidak ada peraturan yang jelas yang mengatur tentang hal tersebut. Yang dipakai sebagai ketentuan adalah penafsiran dari petugas pajak di Kantor Pelayanan Pajak setempat, meskipun tidak semua Kantor Pelayanan Pajak di Jakarta melakukan penafsiran yang berbeda dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Perhitungan BPHTB untuk warisan secara umum sebagai berikut :

NPKP yaitu Nilai Perolehan Kena Pajak yang diperoleh dengan cara/dihitung dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dikalikan tarif.

Tarif untuk BPHTB adalah sebesar 5%, dan untuk BPHTB waris dikalikan lagi 50%, sehingga rumus BPHTB waris sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB WARIS} &= \text{Nilai Perolehan Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\% \\ &= (\text{NPOP} - \text{Rp.300.000.000,00}) \times 5\% \times 50\% \end{aligned}$$

NPOP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak, NPOPTKP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dalam hal waris NPOPTKP untuk DKI Jakarta ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Tetapi hal tersebut tidak berlaku terhadap tanah tidak/belum bersertipikat, sehingga NPOPTKnya hanya sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengenai NPOPTKP Waris yang sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tersebut terhadap tanah yang tidak/belum bersertipikat hanya berdasarkan penafsiran dari petugas pajak, dan tidak ada peraturan yang secara jelas dan tegas mengaturnya. Bukankah NPOPTKP Waris yang sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tersebut terhadap tanah yang tidak/belum bersertipikat sangat jauh dari aspek keadilan/kewajaran dalam hal warisan, sedangkan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) untuk tanah dan bangunan kelas yang sama juga tidak dibedakan antara tanah yang

berseripikat dengan tanah yang tidak/belum bersertipikat. Tetapi mengapa NPOPTKP atas Warisan untuk tanah yang sudah bersertipikat sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta).

NPOP dalam hal warisan adalah berdasarkan nilai pasar tetapi pada umumnya yang dijadikan patokan penghitungan adalah Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh Kantor pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB), karena nilai pasar kurang jelas patokannya sedangkan NJOP telah jelas sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB. Sebagai contoh : Apabila seseorang/beberapa orang memperoleh warisan akan tetapi tanahnya belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau habis masa berlakunya sertipikat untuk Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang artinya bahwa tanah tersebut tidak/belum bersertipikat maka BPHTB atas warisan tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

NPKP adalah Nilai Perolehan Kena pajak yang diperoleh dengan cara/dihitung dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Tarif untuk BPHTB adalah sebesar 5%, dan untuk BPHTB waris seharusnya dikalikan lagi 50%, tetapi karena tanahnya tidak/belum bersertipikat maka tarif 50% untuk waris tidak berlaku, sehingga rumus BPHTB waris untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah sebagai berikut :

**BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG TIDAK/BELUM BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \\
 &= (NPOP - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\
 &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\
 &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \\
 &= \text{Rp. 22.000.000,00.}
 \end{aligned}$$

Karena tanahnya tidak/belum bersertipikat maka tidak dikenakan tarif yang sebesar 50% untuk waris, tetapi ditafsirkan bahwa BPHTB Waris untuk tanah yang tidak/belum berseripikat adalah BPHTBnya sama dengan BPHTB peralihan Hak karena Jual Beli atau Permohonan Hak baru.

Sedangkan apabila seseorang/beberapa orang memperoleh warisan dan tanahnya sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional yang artinya bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat maka BPHTB atas warisan tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai berikut :

**BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (NPOP - Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (Rp.500.000.000,00 - Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp.200.000.000,00 \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp. 5.000.000,00.
 \end{aligned}$$

Bahwa dari contoh perhitungan BPHTB untuk waris yang NPOPnya sama sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ternyata diperoleh hasil perhitungan yang sangat jauh selisihnya antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Dimana letak keadilan terhadap Wajib Pajak dalam hal waris?

Demikian pula halnya dalam hibah 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. Perhitungan BPHTB untuk hibah secara umum adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{BPHTB HIBAH} &= \text{Nilai Perolehan Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (NPOP - Rp.60.000.000,00) \times 5\% \times 50\%
 \end{aligned}$$

NPOP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak, NPOPTKP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal hibah untuk di DKI Jakarta ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Tetapi dalam hal pengurangan yang sebesar 50% tidak berlaku apabila tanah tidak/belum bersertipikat. Sehingga BPHTB HIBAHnya adalah = NPOP – NPOPTKP x 5%. Ditafsirkan BPHTBnya sama seperti peralihan hak karena jual beli yang artinya adalah sama tarif BPHTB Hibah antara orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau

satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah, dengan hibah antara orang pribadi yang tidak ada hubungan keluarga sedarah dalam dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah.

NPOP dalam hal hibah adalah berdasarkan nilai pasar tetapi pada umumnya yang dijadikan patokan penghitungan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Kantor Pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), karena nilai pasar kurang jelas patokannya sedangkan NJOP telah jelas sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB. Sebagai contoh : Apabila seseorang/beberapa orang memperoleh hibah dari orang tua kandungnya atau sebaliknya, akan tetapi tanahnya belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau habis masa berlakunya sertipikat untuk Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang artinya bahwa tanah tersebut tidak/belum bersertipikat maka BPHTB atas hibah tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

**BPHTB HIBAH TANAH YANG BELUM/TIDAK BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \\
 &= (Rp.500.000.000,00 - Rp.60.000.000,00) \times 5\% \\
 &= Rp.440.000.000,00 \times 5\% \\
 &= Rp. 22.000.000,00.
 \end{aligned}$$

Sedangkan apabila seseorang/beberapa orang memperoleh hibah dari orang tua kandungnya atau sebaliknya dan tanahnya sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional yang artinya bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat maka BPHTB atas hibah tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

**BPHTB HIBAH TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (Rp.500.000.000,00 - Rp.60.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp.440.000.000,00 \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp. 22.000.000,00 \times 50\% \\
 &= Rp.11.000.000,00.
 \end{aligned}$$

Bahwa dari contoh perhitungan BPHTB untuk hibah yang NPOPnya sama sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ternyata diperoleh hasil perhitungan yang selisihnya antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Dimana letak keadilan terhadap Wajib Pajak dalam hal hibah?

Apabila ketidakadilan tentang penghitungan BPHTB waris dan hibah antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat dibiarkan terus tanpa ada peraturan yang secara tegas mengaturnya, maka keadaan ini akan semakin membuat masyarakat Indonesia yang sampai saat ini kesadaran untuk membayar pajaknya masih kurang justru akan semakin menghindari dari pajak. Penghindaran terhadap pajak ini berarti akan berdampak terhadap berkurangnya pemasukan negara.

#### **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas warisan terkait dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat?
2. Bagaimanakah aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas hibah yang berupa pengurangan sebesar 50% dari BPHTB terutang dan BPHTB warisan terkait dengan tarif sebesar 50% dalam hal tanah yang tidak/belum bersertipikat?
3. Bagaimanakah validasi/pelaporan BPHTB atas hibah dan waris yang tidak sesuai dengan ketentuan?

### C. Metode Penelitian

Penulisan ini akan mempergunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni metode penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Dari sudut sifatnya maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis<sup>11</sup>, yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu. Jika dilihat dari bentuknya maka penelitian ini merupakan penelitian preskriptif, yaitu penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>12</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)<sup>13</sup> karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian. Guna mendukung penelitian ini, dalam penelitian ini diperlukan data primer yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pegawai kantor pajak. Selain data primer, diperlukan juga suatu data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data yang digunakan adalah data sekunder, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, artikel, tulisan ilmiah dan/atau makalah di dalam jurnal maupun majalah hukum maupun internet.

Alat pengumpulan datanya dengan melakukan wawancara terfokus dengan pihak-pihak terkait yang hanya difokuskan pada permasalahan yang dibahas dalam penulisan yang digunakan untuk memperoleh keterangan atau informasi-

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., (Jakarta : UI-PRESS, 1986), hal. 10.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cet. 1., (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hal. 248.

informasi pendukung. Selain itu diperlukan pula alat pengumpulan data dalam penulisan ini adalah dengan metode kepustakaan yaitu dengan melakukan studi dokumen terhadap data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan. Penulisan ini menggunakan metode analitis data kualitatif yang menghasilkan secara jelas dan mendalam materi yang akan dibahas. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis permasalahan mengenai perbedaan norma penghitungan BPHTB waris dan hibah antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, sehingga dapat dicari cara pemecahannya.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Penulisan Tesis ini terdiri dari tiga bab yang terdiri atas :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah yang merupakan alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi tentang penguraian masalah apa yang dibahas dalam tesis ini, metode dalam penelitian dan sistematika penulisan tesis ini.

##### **BAB II. PEMBAHASAN TINJAUAN HUKUM TERHADAP NORMA PENENTUAN HARGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA VALIDASINYA DALAM RANGKA HIBAH DAN WARISAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta validasinya dalam Rangka Hibah dan Warisan yang terdiri dari Tinjauan Umum Pajak, Dasar Hukum Pajak, Pengertian Pajak, Fungsi Pajak, Teori dan Asas Pemungutan Pajak, Jenis-jenis Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan, Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Subyek PBB, Obyek PBB, Tarif dan Cara Menghitung PBB, Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Dasar Hukum BPHTB, Pengertian BPHTB, Perinsip dalam BPHTB, Subyek BPHTB, Obyek BPHTB, Dasar Pengenaan BPHTB, Tarif dan Cara Menghitung BPHTB, Penagihan BPHTB, Saat terutangnya BPHTB, Surat Ketetapan dan Surat Tagihan BPHTB, Tatacara penagihan BPHTB, Pelaksanaan Pemungutan BPHTB dalam rangka Hibah dan Warisan, Hibah, Pengertian Hibah, Peralihan Hak karena Hibah, BPHTB atas Perolehan Hak karena Hibah, Waris, Pengertian Waris, Peralihan Hak Karena Waris, BPHTB atas Perolehan Hak karena Waris , Validasi/Pelaporan BPHTB.

### **BAB III.**

#### **PENUTUP**

Dalam bab ini penulis mengemukakan kesimpulan dan saran dari seluruh pembahasan tesis ini.

**BAB II**  
**TINJAUAN HUKUM TERHADAP NORMA PENENTUAN HARGA BEA**  
**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA**  
**VALIDASINYA DALAM RANGKA HIBAH DAN WARISAN**

**A. Dasar Hukum, Pengertian Dan Fungsi Pajak**

**1. Dasar Hukum Perpajakan**

Dasar hukum bagi pemungutan pajak di Indonesia ada dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke empat, yaitu "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang*". Pasal ini mewajibkan undang-undang sebagai dasar bagi pemungutan pajak karena undang-undang dibuat berdasarkan kesepakatan antara pemerintah dengan rakyat, yang dalam hal ini diwakili oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Hal ini karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah dengan tidak mendapat imbalan secara langsung yang dapat ditunjuk. Peralihan kekayaan secara paksa tanpa ada kerelaan dapat disebut sebagai perampokan, untuk menghindari hal tersebut maka penyusunan peraturan pemungutan pajak harus melibatkan rakyat. Dewan Perwakilan Rakyat merupakan wakil rakyat karena anggotanya dipilih secara langsung dan demokratis oleh rakyat, sehingga jika DPR menyetujui rancangan peraturan tentang pemungutan pajak yang berbentuk undang-undang, hal ini berarti bahwa pemungutan pajak tersebut sudah disetujui oleh rakyat.<sup>14</sup>

Selain ketentuan Pasal 23A amandemen ke empat Undang-Undang Dasar 1945, masih ada lagi ketentuan yang menjadi dasar hukum bagi kewenangan pemerintah untuk memungut pajak, sehingga dapat dikatakan sebagai pungutan pajak yang sah, yaitu Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 Tentang Keuangan Negara yang berbunyi:

---

<sup>14</sup> Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, cet.4 (Bandung:PT Refika Aditama, 1998), hal. 8.

“Hak negara untuk memungut pajak, mengeluarkan dan mengedarkan uang dan melakukan pinjaman”.

## 2. Pengertian Pajak

Pengertian pajak dapat ditinjau dari berbagai pendekatan, sehingga pajak memiliki beragam corak pengertian dengan batasan-batasan atau definisi tersendiri. Namun, sebelum membahas lebih lanjut pendekatan tersebut akan dikemukakan terlebih dahulu beberapa pendapat dari para ahli yang memberikan definisi pajak, diantaranya :

- a. P.J.A. Adriani (Guru Besar Hukum Pajak Universitas Amsterdam), yang menyatakan definisi pajak sebagai berikut :

“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah”.<sup>15</sup>

- b. Rochmat Soemitro, memberikan definisi pajak sebagai berikut :

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa/timbal-balik (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk kepentingan umum”.<sup>16</sup>

- c. Prof.Dr.B. Boediono, Msi, memberikan definisi pajak sebagai berikut :

”Pajak ialah iuran rakyat kepada negara, berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan imbalan yang diberikan secara tidak langsung (umum) oleh pemerintah, gunanya untuk membiayai kebutuhan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara dan dapat digunakan sebagai sarana untuk mengatur dibidang sosial ekonomi”.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung:PT. Eresco, 1986), hal.2.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 5

<sup>17</sup> Boediono, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Diadit Media, 2001), hal. 9.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut di atas, pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara untuk untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplusnya” digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

Definisi yang paling sesuai untuk menggambarkan pajak adalah yang dikemukakan Prof. Dr. Rochmat Soemitro S.H. dan Prof Dr. B. Boediono, Msi. Karena memenuhi semua unsur pajak dan menegaskan bahwa pajak memiliki fungsi mengatur (*regulerend*), sedangkan definisi yang lain hanya menitik beratkan pada fungsi budgeter yang menggambarkan seolah-olah rakyat tidak akan merasakan hasil dari pajak yang mereka bayarkan. Dengan demikian, yang termasuk unsur-unsur pajak antara lain:

- a. Suatu pemungutan yang dapat dipaksakan karena wewenang yang dimiliki oleh pemerintah;
- b. Harus berdasarkan norma-norma atau undang-undang;
- c. Merupakan iuran rakyat kepada pemerintah secara insidentil atau periodik;
- d. Prestasi pemerintah diberikan secara umum dan sulit untuk ditunjukkan;
- e. Digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

### 3. Fungsi Pajak

Pajak memiliki fungsi antara lain sebagai fungsi budgeter dan fungsi mengatur. Sebagai fungsi budgeter, pajak merupakan sumber pendapatan utama bagi negara disamping pendapatan yang berasal dari sumber daya alam (*natural resources*) serta sumber lain yang dimiliki perusahaan negara dan lain sebagainya yang ditujukan untuk memasukkan uang kedalam kas negara. Semuanya dimaksud untuk membiayai pengeluaran rutin pemerintah yang pada akhirnya ditujukan untuk kepentingan masyarakat.

Sementara itu mengenai fungsi mengatur, pajak digunakan sebagai alat bagi pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu, antara lain, dalam menyelenggarakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi. contohnya, antara lain sebagai berikut :

- a. Pengenaan pajak yang tinggi terhadap minuman keras ditujukan untuk mengurangi konsumsi minuman keras.

- b. Pengenaan pajak yang tinggi terhadap barang-barang mewah ditujukan untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- c. Pengenaan pajak ekspor yang rendah ditujukan untuk mendorong ekspor produk-produk dalam negeri ke pasaran internasional sehingga akan menaikkan tingkat produksi serta meningkatkan perekonomian.

#### 4. Asas dan Teori Pemungutan Pajak

Asas dan teori yang memberikan dasar pembenaran (*justification*) hak dari Negara untuk memungut pajak dari rakyatnya, yaitu :

##### 1. Asas Pembenaran pungutan pajak oleh negara (*rechtsfilosofis*).

Disebut asas pembenaran pemungutan pajak oleh negara karena asas ini mencari dasar pembenaran terhadap pengenaan pajak oleh negara. Pertanyaan mendasar yang ingin dicari jawabannya dari asas ini adalah mengapa negara mengenakan pajak terhadap rakyat? Atau, atas dasar apa negara mempunyai kewenangan memungut pajak dari rakyatnya? Terhadap permasalahan itu ada beberapa jawaban yang ada dalam beberapa teori yaitu:

##### a. Teori Asuransi

Teori ini mengatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang karena orang mendapatkan perlindungan atas hak-haknya dari pemerintah.

##### b. Teori Kepentingan

Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan Wajib Pajak yang dilindungi, sehingga lebih besar kepentingan yang harus dilindungi maka pajak yang dibayarnya lebih besar. Teori Asuransi dan Teori Kepentingan banyak ditinggalkan karena dianggap tidak sesuai dengan sifat Hukum Pajak itu sendiri, yaitu tidak ada imbalan yang langsung dapat ditunjuk.

##### c. Teori Daya Beli

Teori ini tidak mempersoalkan asal mula negara memungut pajak, melainkan hanya melihat pada efeknya, dan memandang efek yang baik itu sebagai dasar keadilannya. Dalam Teori ini pajak diibaratkan

sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang anggota masyarakat, untuk pemasukan negara, yang kemudian dikembalikan kepada masyarakat untuk penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Dalam teori ini penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak.

d. **Teori Bakti atau Teori Kewajiban Pajak Mutlak**

Penekanan teori ini terletak pada Negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan pajak inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu baktinya kepada Negara.<sup>18</sup>

e. **Teori Pembenaran Pajak Menurut Pancasila**

Teori ini didasarkan pada pemikiran bahwa Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong. Gotong royong dalam pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota masyarakat untuk kepentingan bersama tanpa mendapatkan imbalan. Jadi berdasarkan Pancasila pungutan pajak dapat dibenarkan karena pembayaran pajak dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari lingkungan masyarakat tempat Wajib Pajak hidup.

2. **Asas Pembagian Beban Pajak**

Asas ini mencari jawaban atas pertanyaan bagaimana agar beban pajak itu dikenakan kepada rakyat secara adil. Terhadap permasalahan itu ada beberapa jawaban antara lain :

a. **Teori Daya Pikul**

Teori ini mengandung kesimpulan bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara pada warganya, yaitu atas jiwa dan harta bendanya. Untuk kepentingan tersebut diperlukan biaya-biaya yang harus dipikul oleh segenap orang yang menikmati perlindungan itu, yaitu dalam bentuk pajak. Teori ini

---

<sup>18</sup> Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, Cet. Keempat, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal 19.

menekankan pada asas keadilan, bahwasannya pajak haruslah sama beratnya untuk setiap orang. Pajak harus dibayar menurut daya pikul seseorang. Daya pikul seseorang dapat diukur berdasar besarnya penghasilan dengan memperhitungkan besarnya pengeluaran atau pembelanjaan seseorang.

b. Prinsip Benefit (*Benefit Principle*)

Menurut asas ini pengenaan pajak seimbang dengan benefit yang diperoleh Wajib Pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh Pemerintah. Berdasarkan kriteria ini maka pajak dikatakan adil bila seseorang yang memperoleh kenikmatan lebih besar dari jasa-jasa publik yang dihasilkan oleh Pemerintah dikenakan proporsi beban pajak yang lebih besar. Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan prinsip benefit ini untuk mengukur aspek keadilan dalam perpajakan.

3. Asas Pengenaan Pajak

Asas pengenaan pajak ini mencari jawaban atas permasalahan siapa/pemerintah negara mana yang berwenang memungut pajak terhadap suatu sasaran pajak tertentu. Dalam hal ini pembicaraan menyangkut yurisdiksi dari suatu negara, berhadapan dengan negara lain. Terhadap permasalahan itu ada beberapa jawaban antara lain:

a. Asas Negara Tempat Tinggal (Domisili)

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam negeri maupun penghasilan yang berasal dari luar negeri. Setiap Wajib Pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia (Wajib Pajak Dalam Negeri) dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia.

b. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan

tempat tinggal Wajib Pajak. Setiap orang yang memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak atas penghasilan yang diperolehnya tadi.

c. Asas kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia.

4. Asas Pelaksanaan Pemungutan Pajak

Dalam asas ini antara lain :

a. Asas Yuridis

Menurut asas ini hukum pajak harus dapat memberikan jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas baik untuk negara maupun warganya.<sup>19</sup> Oleh karena itu mengenai pajak di negara hukum segala sesuatunya harus ditetapkan dalam undang-undang. Dengan kata lain hukum pajak harus dapat memberikan jaminan hukum bagi tercapainya keadilan dan jaminan ini diberikan kepada pihak-pihak yang tersangkut dalam pemungutan pajak yaitu pihak fiscus dan Wajib Pajak.

b. Asas Ekonomis

Dalam pemungutannya harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan, harus diusahakan supaya jangan sampai menghalang-halangi rakyat dalam usahanya mencapai kebahagiaan dan harus diusahakan supaya jangan sampai merugikan kepentingan umum.

c. Asas Financial

Dimana dalam kaitan ini pajak yang terpenting adalah fungsi budgeternya yaitu untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya kedalam kas negara. Agar hasil yang diperolehnya besar maka biaya pemungutannya harus sekecil-kecilnya.

---

<sup>19</sup> R. Santoso Brotodiharjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, (Bandung:PT. Eresco, 1987), hal.36.

Selain asas-asas yang telah disebutkan diatas masih terdapat asas-asas yang harus dipenuhi dalam suatu pungutan pajak, yaitu :

a. Asas Legal

Berdasar asas ini setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu setiap aturan perpajakan, baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah, maupun peraturan yang lebih rendah tingkatannya harus ada referensinya dalam undang-undang.

b. Asas Kepastian Hukum

Dimana ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keraguan, kebingungan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

c. Asas Efisien

Dimana biaya-biaya pungutan pajaknya jangan sampai lebih besar dibandingkan dengan hasil penerimaan pajaknya itu sendiri.

d. Asas Non Distorsi

Bahwa pajak harus tidak menimbulkan distorsi di dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi.

e. Asas Kesederhanaan

Bahwa aturan-aturan pajak harus dibuat secara sederhana sehingga mudah dimengerti baik oleh Fiskus maupun oleh Wajib Pajak.

Selain dasar pembenaran dari Negara untuk memungut pajak, terdapat pertimbangan yang dilakukan dalam pemungutan pajak yang harus memperhatikan prinsip keadilan dan keabsahan dalam pelaksanaannya. Untuk memenuhi tuntutan tersebut maka perlu diperhatikan asas-asas pemungutan pajak yang dikemukakan Adam Smith, dalam bukunya yang berjudul *An Inquiry into the Natura and Causes of the Wealth of Nations*, yang disebut the four canons of Adam Smith atau terkenal dengan "*the four maxime*", yaitu:

1. *Equality and Equity*

Mengandung arti persamaan dan keadilan dimana undang-undang pajak senantiasa memberi perlakuan yang sama terhadap orang-orang yang berada dalam kondisi yang sama. Artinya dalam asas ini Negara melarang perlakuan diskriminatif terhadap Wajib Pajak (masyarakatnya).

2. *Certainty*

*Certainty* (kepastian hukum) adalah tujuan setiap undang-undang, sehingga harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

Kepastian hukum tergantung pada susunan kalimat, kata-kata dan penggunaan istilah yang sudah dibakukan, oleh karenanya penggunaan istilah bahasa hukum yang tepat sangat diperlukan. Penekanannya pada kepastian mengenai pemungutan pajak yaitu : kepastian mengenai hukum yang mengaturnya, kepastian mengenai subyek pajak, kepastian mengenai obyek pajak, kepastian mengenai tata cara pemungutannya.<sup>19</sup>

3. *Convenience of payment*

Pajak harus dipungut pada saat yang tepat, yaitu pada saat Wajib Pajak mempunyai uang, hal ini akan mengenakan Wajib Pajak (*convenient*).

4. *Efficiency*

*Efficiency* artinya biaya yang dikeluarkan dalam melaksanakan pemungutan pajak tidak boleh lebih besar dari jumlah pajak yang dipungut dan memperhatikan mekanisme yang dapat mendatangkan pemasukan pajak yang sebesar-besarnya dan biaya yang sekecil-kecilnya.

Suatu pembuatan peraturan perpajakan, selain telah memenuhi teori dan asas-asas tersebut di atas, menurut Bohari<sup>20</sup> terdapat syarat-syarat lain yang harus dipenuhi :

<sup>19</sup> Rimsky K. Judisseno, Pajak dan Strategi Bisnis, Cet. Pertama, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal 11.

<sup>20</sup> Bohari, Pengantar Hukum Pajak, Cetakan ketiga, (Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 1999), hal 38.

### 1. Syarat Yuridis

Dimana pajak itu harus adil. Keadilan tersebut mencakup dari sisi aturannya dimana pajak harus dipungut sesuai dengan kekuatan membayar (daya pikul), namun juga dalam pelaksanaannya di mana dalam melaksanakan undang-undang pajak harus diawasi supaya pejabat yang melaksanakan tidak sewenang-wenang. Bahwa undang-undang pajak yang normatif harus memberikan kepastian hukum. Dalam menyusun undang-undang pajak kita harus memperhatikan hierarki artinya undang-undang pajak tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang kedudukannya lebih tinggi dari undang-undang.

Apabila terdapat ketentuan pada sektor yang sama akan tetapi mengatur hal yang bertentangan, maka hal ini berlaku adagium *lex posterior derogate lex anterior*, dengan adanya ketentuan yang baru ketentuan yang lama dicabut dan tidak diberlakukan lagi.

### 2. Syarat Ekonomis

Yaitu pemungutan pajak tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari Wajib Pajak, tidak boleh mengganggu atau menghalangi kelancaran perdagangan/perindustrian.

### 3. Syarat Keuangan/Finacial

Artinya bahwa pajak yang dipungut cukup untuk menutup sebagian pengeluaran-pengeluaran Negara dan hendaknya pemungutan pajak tidak memakan biaya yang terlalu besar.

Dari uraian di atas nampak jelas bahwa keadilan selalu dibicarakan dalam setiap asas yang dikemukakan di atas. Jadi suatu ketentuan pajak harus jelas dari semula bagi Wajib Pajak dan seluruh masyarakat sehingga pajak tidak ditentukan secara sewenang-wenang. Karena apabila tidak jelas maka ketentuan pajak akan menjadi tidak pasti, maka pajak yang terhutang tergantung kepada kebijaksanaan petugas pajak yang dapat menyalahgunakan kekuasaannya untuk keuntungan dirinya. Suatu sistem pajak yang telah dirancang menganut asas

keadilan harus ada suatu kepastian karena kalau tidak ada kepastian maka dalam pelaksanaannya bisa tidak adil atau tidak selalu adil.

Berkenaan dengan pemungutan pajak dibedakan antara keadilan horisontal dan keadilan vertikal. Keadilan horisontal adalah bahwa beban pajak atas orang-orang yang jumlah penghasilannya sama dan besarnya tanggungan sama, beban pajaknya adalah sama atas semua Wajib Pajak tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan. Sedangkan keadilan vertikal adalah bahwa beban pajak atas orang-orang yang jumlah penghasilannya tidak sama harus diperlakukan tidak sama setara dengan ketidaksamaannya.

Jadi kalau kita rumuskan keadilan horisontal dan keadilan vertikal itu dalam satu kalimat adalah sebagai berikut : pemungutan pajak adalah adil, apabila orang-orang yang berada dalam kondisi ekonomi yang sama dikenakan pajak yang sama, sedangkan orang-orang yang kondisi ekonominya tidak sama harus diperlakukan tidak sama sesuai dengan ketidaksamaannya itu.

Dihubungkan dengan tesis ini yang membahas tentang ketidakadilan mengenai perbedaan norma penentuan pengenaan BPHTB terhadap tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang bersertipikat atas hibah dan warisan seharusnya tidak terdapat perbedaan mengenai norma penentuan pengenaan BPHTB terhadap tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang bersertipikat atas hibah dan warisan karena secara ekonomis dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan untuk kelas yang sama tidak dibedakan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang bersertipikat.

## 5. Sistem Pemungutan Pajak

Macam-macam sistem pemungutan pajak yang dikenal yaitu :

### a. *Official Assesment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Pemerintah (Fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

b. *Self Assesment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang, Pemerintah (Fiskus) hanya mengawasi.

c. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (Bukan Fiskus dan Bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Dengan sistem ini pajak yang terutang dipungut/dipotong oleh pihak ketiga untuk wajib pajak yang menerima pembayaran pengembalian dari pihak ketiga tersebut.

Di Indonesia sampai saat ini menggunakan *Self Assesment System* dan *With Holding System* dalam pemungutan pajaknya.

## 6. Jenis-Jenis Pajak

Jenis-jenis pajak dapat dikelompokkan menjadi :

a. Menurut Golongannya

1. Pajak Langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan.

Misal : Pajak Penghasilan, dibayar atau ditanggung oleh pihak-pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut.

2. Pajak Tidak Langsung yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, seperti terjadinya penyerahan barang atau jasa.

Misal : Pajak Pertambahan Nilai, terjadi karena terdapat pertambahan nilai terhadap barang atau jasa. Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau pihak yang menjual barang tetapi dapat dibebankan

kepada konsumen baik secara eksplisit maupun secara implisit (dimasukkan dalam harga jual barang atau jasa).

b. Menurut Sifatnya

1. Pajak Subjektif yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan pada keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya.

Misal : Pajak Penghasilan. Dalam Pajak Penghasilan terdapat Subjek Pajak (Wajib Pajak) orang pribadi. Pengenaan Pajak Penghasilan untuk orang pribadi tersebut memperhatikan keadaan Wajib Pajak (status perkawinan, banyaknya anak dan tanggungan lainnya). Keadaan Wajib Pajak tersebut selanjutnya digunakan untuk menentukan besarnya Penghasilan Tidak Kena Pajak.

2. Pajak Objektif yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi Subjek Pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.

Misal : Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. Menurut Lembaga Pemungutnya

1. Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan dipergunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Misal : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

2. Pajak Daerah yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak Daerah terdiri dari :

- a. Pajak Propinsi, misal : Pajak Kendaraan Bermotor
- b. Pajak Kabupaten/Kota, misal : Pajak Hotel dan Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan.

## B. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

### 1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang menurut sifatnya adalah pajak obyektif yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan Wajib Pajak. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak baru yang mulai berlaku pada tanggal 01 Januari 1986 berdasarkan Undang-undang Nomor 12 tahun 1985. Kemudian Undang-undang ini diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994, yang mulai berlaku terhitung 01 Januari 1995. Sebagaimana ternyata dari namanya bermaksud mengenakan pajak atas bumi dan bangunan. Tentunya perlu diketahui apa yang dimaksud dengan bumi dan apa yang dimaksud dengan bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.<sup>21</sup> Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, atau tempat berusaha, atau tempat yang dapat diusahakan.<sup>22</sup>

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olah raga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

<sup>21</sup> Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1994, Pasal 1.

<sup>22</sup> *Ibid.*

## 2. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Fungsi Nilai Jual Objek Pajak adalah untuk menentukan besarnya Pajak terutang atas Bumi dan Bangunan. Selain itu dapat digunakan untuk kelengkapan mengajukan kredit dengan agunan tanah dan bangunan sebagai estimasi perolehan kreditnya, proses pembebasan tanah dan bangunan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Nilai Jual Objek Pajak merupakan salah satu jenis nilai yang diperoleh dari suatu proses penilaian. Umumnya penilaian dilakukan oleh penilai yang telah mengikuti pendidikan tentang penilaian sehingga memiliki pengetahuan dan pengalaman untuk melakukan penilaian sesuai dengan kaidah yang berlaku.

Menurut Ir. Benny Supriyanto, MSc (seorang Penilai) dalam *Rekayasa Penilaian* (tidak dipublikasikan), Modul Pengertian Appraisal, halaman 1, definisi Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu benda, baik yang berwujud maupun tidak berwujud berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Penilaian yang dilakukan atas suatu benda biasanya dituangkan dalam laporan penilaian, yaitu suatu dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu benda yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam suatu kegiatan penilaian.

Sebagai suatu proses, penilaian dilakukan dengan tujuan akhir menentukan nilai yang diinginkan oleh pemberi kerja untuk dihasilkan oleh seorang penilai. Ada berbagai jenis nilai yang ditentukan berdasarkan tujuan penilaian yang ditetapkan. Ada berbagai metode penilaian yang dapat digunakan oleh penilai, tetapi yang umum digunakan adalah metode perbandingan, metode biaya dan metode penghasilan. Ketiga metode ini yang merupakan metode penilaian yang ditetapkan oleh Undang-Undang

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai metode penilaian yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek pajak.

Dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan, yang dijadikan dasar untuk pengenaan pajak adalah nilai jual dari bumi dan bangunan itu sendiri yang dinamakan Nilai Jual Objek Pajak.<sup>23</sup> Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang PBB yang dimaksud dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

Yang dimaksud dengan :

- a) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b) Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c) Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Untuk menetapkan NJOP PBB Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) menerapkan pendekatan data pasar untuk menilai tanah (bumi) dan pendekatan biaya untuk menilai bangunan. Untuk menetapkan nilai tanah dengan pendekatan data pasar, KP PBB menghimpun setiap data transaksi yang terjadi di masyarakat melalui laporan bulanan para

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, pasal 6 ayat 1

Notaris/PPAT. Selain itu juga informasi harga dari lurah, makelar tanah maupun penawaran surat kabar.

Bahwa dari uraian di atas nampak jelas bahwa penentuan NJOP PBB tidak dilihat mengenai surat tanahnya sehingga di dalam penentuan tidak dibedakan NJOP PBB atas tanah yang bersertipikat dan yang tidak/belum bersertipikat. Apabila tanahnya terletak pada kelas yang sama maka NJOP PBB nya juga sama antara tanah yang bersertipikat dan tanah yang tidak/belum bersertipikat.

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak. Dirjen Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Wajib Pajak. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Orang atau badan yang memiliki atau menguasai bumi, air dan bangunan mendapatkan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik dan memperoleh keuntungan dari itu, dan berdasarkan hal itu dianggap wajar jika mereka memberikan iuran kepada negara guna mewujudkan kelangsungan hidup negara dan guna meningkatkan pembangunan, sesuai dengan amanat yang terkandung dalam GBHN dianggap perlu untuk mengadakan pembaharuan perpajakan, sedemikian rupa sehingga diwujudkan keikutsertaan dan kegotongroyongan masyarakat dalam pembangunan nasional. Salah satu yang menjadi tujuan Pajak Bumi dan Bangunan adalah memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.

### 3. Subjek Pajak

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang PBB yang menjadi subjek pajak adalah :<sup>24</sup>

- a. Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak.
- b. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point a diatas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak.
- c. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Dirjen Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point a sebagai Wajib Pajak.

Hal ini berarti memberikan kewenangan kepada Dirjen Pajak untuk menentukan subjek pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas Wajib Pajaknya. Untuk lebih jelasnya diberikan contoh berikut ini :

- c.1. Subjek pajak X memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik Y bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka X yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan atau bangunan ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
- c.2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak.
- c.3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, pasal 4.

Penunjukan sebagai Wajib Pajak oleh Dirjen Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

- d. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam point c dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Dirjen Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud.
- e. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak dalam point d disetujui, maka Dirjen Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dalam point c dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
- f. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Dirjen Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- g. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam point d Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

Apabila Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ketetapan sebagai Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai Wajib Pajak.

#### 4. Objek Pajak

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang PBB yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan.<sup>25</sup> Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :<sup>26</sup>

<sup>25</sup> *Ibid.*, pasal 2 ayat 1.

<sup>26</sup> *Ibid.*, pasal 2 ayat 2.

- a. Letak.
- b. Peruntukan.
- c. Pemanfaatan.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bahan yang digunakan.
- b. Rekayasa.
- c. Letak.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Menurut ketentuan Pasal 3 Undang-Undang PBB, Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :<sup>27</sup>

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain :
  - a.1. di bidang ibadah, contoh: masjid, gereja, vihara.
  - a.2. di bidang kesehatan, contoh: rumah sakit.
  - a.3. di bidang pendidikan, contoh: madrasah, pesantren.
  - a.4. di bidang sosial, contoh: panti asuhan.
  - a.5. di bidang kebudayaan nasional, contoh: museum, candi.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, pasal 3 ayat 1.

## 5. Tarif dan Cara Menghitung Pajak

Tarif Pajak yang dikenakan atas objek Pajak sesuai ketentuan Pasal 5 Undang-Undang PBB adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen). Cara menghitung besarnya pajak terutang adalah berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang PBB yaitu dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak.

Dalam Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang PBB dijelaskan sebagai berikut : Nilai Jual Objek Pajak diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Batas Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah), di DKI Jakarta sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah).

Contoh :

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

a. Tanah seluas 800 m <sup>2</sup>	Rp.300.000,-/m <sup>2</sup>
b. Bangunan seluas 400 m <sup>2</sup>	Rp.350.000,-/m <sup>2</sup>
Nilai jual	
c. Tanaman mewah seluas 200 m <sup>2</sup> dengan nilai jual	Rp.50.000,-/m <sup>2</sup>
d. Pagar mewah seluas 200 m <sup>2</sup> dan tinggi rata-rata 1,5 m	Rp.175.000,-/m <sup>2</sup>

Persentase Nilai Jual Kena Pajak misal 20%

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. Nilai jual tanah: 800xRp.300.000,-	<b>Rp.240.000.000,-</b>
Nilai jual bangunan	
a. Rumah dan garasi 400xRp.350.000,-	Rp.140.000.000,-
b. Taman mewah 200xRp.50.000,-	Rp.10.000.000,-
c. Pagar mewah (120x1,5)xRp.175.000,00	Rp.31.500.000,-
	<b>Rp.181.500.000,-</b>

Nilai jual tanah dan bangunan	
Rp.240.000.000+Rp.181.500.000,-	<b>Rp.421.500.000,-</b>
Batas Objek Pajak Tidak Kena	
Pajak	Rp. 12.000.000,-
NJOP PBB	Rp.409.500.000,-
Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang	
0,5% $\times$ 20% $\times$ Rp.409.500.000,-	Rp. 409.500,-
Jumlah Pajak yang terhutang	<b>Rp. 409.500,-</b>

### **C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

#### **1. Dasar Hukum**

Setelah membicarakan Pajak Bumi dan Bangunan dimana NJOP PBB adalah yang akan dipergunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, penulis akan membicarakan tentang BPHTB. Bahwa selain Pajak Bumi dan Bangunan, BPHTB adalah yang termasuk pajak yang menurut sifatnya adalah pajak obyektif yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi Subjek Pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.

Peraturan yang menjadi dasar pemugutan BPHTB di Indonesia saat ini adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

#### **2. Pengertian BPHTB**

Pengertian BPHTB didalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 1 ayat (1) yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Yang dimaksud dengan 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.

Sedangkan 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 yang berlaku lainnya.

### 3. Prinsip dalam BPHTB

Secara umum prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :<sup>28</sup>

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP).
3. Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

<sup>28</sup> Marihot P. Siahaan, SE., *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, (Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2003) hlm. 43-45

#### 4. Subjek BPHTB

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang dikenakan kewajiban membayar pajak.<sup>29</sup> Yang dimaksud dengan badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, Bentuk Usaha Tetap, dan bentuk badan lainnya.

#### 5. Objek BPHTB

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas ketentuan Pasal 2 dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :<sup>30</sup>

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

<sup>29</sup> *Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Nomor 20 Tahun 2000, Pasal 4 ayat 1.*

<sup>30</sup> *Ibid.*, Pasal 2 ayat 1 dan 2.

13. hadiah.

b. Pemberian hak baru karena :

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

Hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas seperti dinyatakan oleh Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :<sup>31</sup>

- 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.

Yang akan dibahas dalam tesis ini adalah mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan karena hibah dan waris. Khususnya hibah dan waris dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah atau pewaris (orang tua kandung dan anak kandung).

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, pasal 3 ayat 1.

## 6. Dasar Pengenaan BPHTB

Dasar Pengenaan Pajak menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar :

- 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.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud diatas pada point a sampai point 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 (NJOP), tetapi apabila Nilai Jual Objek Pajak PBB sebagaimana dimaksud diatas belum ditetapkan, maka besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) diatur di Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Juncto ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 113 tahun 2000. Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,- (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, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan.

#### 7. Tarif BPHTB

BPHTB dikenakan berdasarkan tarif tunggal yang ditetapkan sebesar 5% (lima Persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Cara menghitung BPHTB :

$$\text{NPOP KP} = \text{NPOP} - \text{NPOPTKP}.$$

NPOP KP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak diperoleh dengan cara mengurangi NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), sehingga akan diperoleh :

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

$$= (\text{NPOP} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\%$$

$$\text{BPHTB WARIS} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\%$$

$$= (\text{NPOP} - \text{Rp.300.000.000,00}) \times 5\% \times 50\%$$

50% adalah ketentuan pengenaan BPHTB dari BPHTB yang seharusnya terutang atas waris.

$$\text{BPHTB HIBAH} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\%$$

$$= (\text{NPOP} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \times 50\%$$

50% adalah pengurangan Pajak sebesar 50% dari BPHTB yang terutang atas hibah kepada keturunan garis lurus satu derajat ke atas atau ke bawah (dari orang tua kepada anak kandung atau dari anak kepada orang tuakandung).

## 8. Penagihan BPHTB

Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Marihot, 2003 : 237) apabila :<sup>32</sup>

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 besarnya sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak. Surat Tagihan BPHTB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa.

Yang menjadi Dasar Penagihan Pajak adalah Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan BPHTB, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.<sup>33</sup> Jangka waktu pelunasan pajak yang harus dibayar tersebut adalah paling lama 1 (satu) bulan sejak Surat Ketetapan diterima Wajib Pajak. Jumlah pajak yang terutang apabila tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

## 9. Saat Terutangnya BPHTB

Saat terutang pajak BPHTB menurut Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yaitu :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

<sup>32</sup> Marihot P. Siahaan, SE., *op. cit.*, hlm. 235-236.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 235.

- 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 ditandatanganinya 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.

Menurut Pasal 9 ayat (2) dan (3) dikatakan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatas dan tempat terutangnya pajak adalah wilayah Kabupaten, Kota atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

#### **10. Surat Ketetapan dan Surat Tagihan BPHTB**

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, ada 4 (empat) Surat Ketetapan Pajak yang mungkin dikeluarkan oleh Fiskus kepada Wajib Pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Fiskus, yaitu Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBKBN), Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB), Surat, Ketetapan

BPHTB Kurang Bayar (SKBKB), dan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).<sup>34</sup>

1. Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBN)

SKBN adalah Surat Keputusan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar. SKBN diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ternyata jumlah pajak terutang yang dibayar sesuai hasil perhitungan Wajib Pajak adalah sama dengan jumlah pajak terutang sesuai dengan ketentuan Undang-undang BPHTB.

2. Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB)

SKBLB adalah Surat Keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang. SKBLB diterbitkan apabila ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan Fiskus ditemukan bahwa jumlah pajak terutang yang dibayar sesuai perhitungan Wajib Pajak lebih besar daripada jumlah pajak yang seharusnya terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kelebihan perhitungan ini mungkin disebabkan oleh data objek pajak lebih besar, penetapan dasar pengenaan pajak, penetapan NPOTKP, dan cara perhitungan yang melebihi ketentuan Undang-undang.

3. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB)

Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bahwa 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 (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa

<sup>34</sup> Marihot P. Siahaan, SE., *op. cit.*, hal. 230-233.

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 BPHTB Kurang Bayar (SKBKB).

4. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)

Menurut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (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.

Sedangkan Surat Tagihan BPHTB (STB) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Dirjen Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan BPHTB (STB) apabila:<sup>35</sup>

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. dari hasil pemeriksaan Surat Setoran BPHTB (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
- c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-undang BPHTB surat Tagihan BPHTB sebagaimana di atas mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan

<sup>35</sup> Undang-Undang BPHTB., *op. cit.*, pasal 13 ayat 1.

penerbitan Surat Paksa.<sup>36</sup> Surat Paksa adalah surat perintah membayar pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) angka 12 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

#### 11. Tatacara Penagihan BPHTB

Tatacara penagihan BPHTB diatur dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan. Namun demikian, tatacara penagihan BPHTB tidak diatur dalam keputusan tersendiri tetapi tercantum dalam tata cara penagihan pajak-pajak pusat, yaitu sebagaimana tertuang dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 147/KMK.04/1998 tentang Penunjukan Pejabat Untuk Penagihan Pajak Pusat, Tata Cara dan Jadwal Waktu Pelaksanaan.

Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pejabat yang ditunjuk untuk penagihan PBB dan BPHTB, yang pada pokoknya berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan Juru Sita Pajak, menerbitkan Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Pencabutan Sita, Pengumuman Lelang, Pembatalan Lelang, Surat Perintah Penyadaraan dan surat lain yang diperlukan untuk penagihan pajak sehubungan dengan Penanggung Pajak tidak melunasi sebagian atau seluruh utang pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus untuk BPHTB, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam:<sup>37</sup>

- a. Surat Tagihan BPHTB (STB);
- b. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB);
- c. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT);

<sup>36</sup> *Ibid.*, pasal 13 ayat 3.

<sup>37</sup> Atep Adya Barata, *BPHTB Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, (Elex Media Komputindo; Jakarta, 2003) hal. 65.

- d. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah;

setelah lewat jatuh temponya tidak atau kurang bayar.

Tindakan penagihan pajak, baik yang berkaitan dengan penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan yang berkaitan dengan penagihan BPHTB dilakukan oleh Juru Sita Pajak.

## 12. Bagi Hasil Antara Pusat dan Daerah

Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara. Penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Bagian Pemerintah Pusat dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata. Bagian Pemerintah Daerah dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Bagian daerah dibagi dengan perincian sebagai berikut.<sup>38</sup>

- a. Bagian propinsi yang bersangkutan sebesar 16% (enam belas persen) atau 20% (dua puluh persen) dari 80% (delapan puluh persen). Disalurkan melalui rekening kas daerah propinsi.
- b. Bagian Kabupaten/kota yang bersangkutan atau penghasil sebesar 64% (enam puluh empat persen) atau 80% (delapan puluh persen). Disalurkan melalui rekening kas daerah kabupaten/kota.

Hasil penerimaan Pemerintah Daerah termasuk bagian dari pembagian penerimaan pemerintah pusat merupakan pendapatan daerah, dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

---

<sup>38</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Pembagian hasil Penerimaan Bea Perolehan hak Atas tanah dan Bangunan*, PMK No. 32. Tahun 2005.

## **D. Tinjauan Hukum Terhadap Norma Penentuan Harga BPHTB Serta Validasinya Dalam Rangka Hibah Dan Warisan**

### **1. Hibah**

#### **a. Pengertian hibah**

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

#### **b. Peralihan hak karena hibah**

Peralihahan hak atas tanah dan bangunan karena hibah tunduk pada aturan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu penerima hibah baru menjadi pemilik tanah dan bangunan setelah dilakukannya dua macam penyerahan, yaitu penyerahan secara nyata dilakukan dengan memberikan kunci bangunan pada penerima hibah sehingga pemberi hibah memberi kewenangan penuh untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang dihibahkannya, tentu sepanjang tidak mengganggu kepentingan umum dan pihak lain. Pada hibah tanah dan bangunan, penyerahan secara yuridis harus dibuat dalam bentuk akta otentik dan disahkan oleh Notaris yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan pejabat yang berwenang.

Yang merupakan objek pajak BPHTB adalah hibah tanah dan bangunan dengan akta otentik karena adanya pemenuhan objek BPHTB yaitu telah secara hukum terjadi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dibuktikan dengan adanya akta hibah. Kalau hibah hanya secara lisan atau dengan surat dibawah tangan maka secara hukum belum terjadi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah.

Ketika hibah telah disepakati untuk proses peralihan hak atas tanah dan bangunan kemudian Pemberi Hibah dan Penerima Hibah menghadap Ke Pejabat

Pembuat Akta Tanah. Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mereka diberi pengarahan mengenai proses hibah selain mereka harus memberikan foto copy data-data pribadi yaitu foto copy kartu tanda penduduk, kartu keluarga, surat nikah, sertifikat atau surat tanah lainnya dan menyerahkan salinan PBB tahun yang bersangkutan. Mereka mempunyai kewajiban yang harus ditaati para pihak dimana penerima hibah harus membayar pajak karena telah memperoleh tanah dan bangunan yaitu BPHTB yang penghitungannya juga berdasarkan NJOP PBB.

Pelunasan BPHTB yang telah disahkan oleh kantor pajak yang terkait adalah syarat mutlak yang merupakan kewajiban pihak penerima hibah karena hal tersebut berhubungan dengan pemindahan hak berupa balik nama keatas nama penerima hibah yang prosesnya dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Saat terutang pajak dalam pengenaan BPHTB disesuaikan dengan jenis dan cara perolehannya. Dalam hal ini saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang BPHTB adalah:

Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta; yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta pemindahan hak dihadapan PPAT/Notaris.

BPHTB yang terutang terjadi pada saat dibuat dan ditanda tangannya akta pejabat yang berwenang.

Pasal 9 ayat (2) Undang-undang BPHTB menyatakan bahwa:

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1

Di Pasal ini menyatakan BPHTB yang terutang pada saat terjadinya perolehan hak.

Sedangkan menurut Pasal 24 ayat (1) Undang-undang BPHTB bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menanda tangani 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.

**c. BPHTB Atas Perolehan Hak Karena Hibah**

Perhitungan BPHTB untuk hibah secara umum (hibah dari orang tua kepada anak kandung dan anak kandung kepada orang tua) adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB HIBAH} &= \text{Nilai Perolehan Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\% \\ &= (\text{NPOP} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \times 50\% \end{aligned}$$

Pada perolehan hak atas tanah dan bangunan BPHTB yang terutang atas hibah dimungkinkan diajukan pengurangan sebesar 50% apabila penerima hibah adalah keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah. Yang dimaksud dalam Undang-Undang BPHTB mengenai keluarga sedarah dalam keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah adalah hanya terbatas pada orang tua ke anak kandung dan anak kandung ke orang tua, tidak dalam pengertian saudara kandung. Apabila ternyata penerima hibah dan pemberi hibah tidak memenuhi ketentuan diatas, BPHTB terutang dihitung secara penuh karena penerima hibah tidak memiliki hak untuk mengajukan pengurangan BPHTB sebesar 50%. Pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena hibah kepada adik kandung, penerima hak (penerima hibah) tidak diberikan pengurangan atas pajak (BPHTB) yang terutang sehingga perhitungan BPHTB terutang adalah sama seperti pada transaksi jual beli.

Pengurangan pajak terutang sebesar 50% dari BPHTB yang terutang hanya diberikan pada perolehan hak karena hibah kepada keturunan sedarah dalam garis lurus satu derajat ke atas atau ke bawah (dari orang tua kepada anak kandung atau dari anak kepada orang tua kandung), sehingga perhitungan BPHTB untuk hibahnya adalah :

$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \times 5\% \times 50\%$ . (50% adalah Nilai pengurangan atas BPHTB yang seharusnya terutang atas Hibah).

NPOP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak, NPOPTKP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dalam hal hibah untuk di DKI Jakarta NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang hanya diberikan pada perolehan hak karena hibah kepada keturunan sedarah dalam garis lurus satu derajat ke atas atau ke bawah (dari orang tua kepada anak kandung atau dari anak kepada orang tua kandung), tetapi pengurangan sebesar 50% tersebut tidak berlaku apabila tanah tidak/belum bersertipikat. Sehingga BPHTB atas HIBAH untuk tanah tidak/belum bersertipikat adalah =  $NPOP - NPOPTKP \times 5\%$ . Perhitungan BPHTB yang terutang sama seperti peralihan hak karena jual beli yang tidak ada pengurangan sebesar 50%, dengan demikian perhitungan BPHTB Hibah antara orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah, sama dengan hibah antara orang pribadi yang tidak ada hubungan keluarga sedarah dalam dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah.

NPOP dalam hal hibah seharusnya berdasarkan nilai pasar tetapi pada kenyataannya secara umum dalam praktik yang dijadikan patokan penghitungan BPHTB atas hibah adalah NJOP yang ditetapkan oleh Kantor Pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), dikarenakan NJOP PBB dalam penetapannya adalah berdasarkan pendekatan nilai pasar atas Objek Pajak sehingga NJOP merupakan estimasi/perkiraan nilai pasar atas Objek Pajak.

Sebagai contoh :

Apabila seseorang/beberapa orang memperoleh hibah dari orang tua kandungnya atau sebaliknya, akan tetapi tanahnya belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau habis masa berlakunya sertipikat untuk Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang artinya bahwa tanah tersebut tidak/belum bersertipikat maka BPHTB atas hibah tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

**BPHTB HIBAH TANAH YANG BELUM/TIDAK BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\
 &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\
 &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \\
 &= \text{Rp. 22.000.000,00.}
 \end{aligned}$$

Sedangkan apabila seseorang/beberapa orang memperoleh hibah dari orang tua kandungnya atau sebaliknya dan tanahnya sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional yang artinya bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat maka BPHTB atas hibah tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

**BPHTB HIBAH TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \times 50\% \\
 &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \times 50\% \\
 &= \text{Rp. 22.000.000,00} \times 50\% \\
 &= \text{Rp.11.000.000,00.}
 \end{aligned}$$

Contoh diatas apabila disandingkan akan terlihat perbandingan BPHTB Hibah atas tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat dapat dilihat dalam daftar dibawah ini.

BPHTB HIBAH TANAH YANG BELUM/TIDAK BERSERTIPIKAT	BPHTB HIBAH TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT
$  \begin{aligned}  &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\  &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\  &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \\  &= \text{Rp. 22.000.000,00.}  \end{aligned}  $	$  \begin{aligned}  &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\% \\  &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \times 50\% \\  &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \times 50\% \\  &= \text{Rp. 22.000.000,00} \times 50\% \\  &= \text{Rp.11.000.000,00.}  \end{aligned}  $

Dari perbandingan diatas terlihat jelas perbedaan nilai BPHTB yang terhutang atas hibah suatu tanah yang sudah bersertipikat dan yang lain tidak/belum bersertipikat. Sedangkan Pemerintah dalam menentukan NJOP PBB atas Objek PBB tidak dilihat dari surat-surat tanah yang ada tetapi sama rata berdasarkan nilai perkiraan setempat. Jadi kalau tanah dan bangunan terletak pada kelas yang sama tetapi yang satu sudah bersertipikat dan yang lain tidak/belum bersertipikat maka harga dasar pengenaan NJOP PBB adalah sama. Seharusnya dalam menentukan harga dasar pengenaan NJOP PBB juga dibedakan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, apabila memberlakukan tarif yang berbeda terhadap BPHTB atas Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Karena pada kenyataannya harga jual untuk tanah yang sudah bersertipikat adalah lebih tinggi dibandingkan dengan harga jual tanah yang tidak/belum bersertipikat. Tetapi dalam hal penentuan harga BPHTB untuk Hibah ternyata untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat yang harga jualnya rendah dikenakan BPHTB yang lebih tinggi daripada tanah yang sudah bersertipikat. Seharusnya untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat yang harga jual tanahnya lebih rendah dikenakan BPHTB yang rendah pula, dan sebaliknya untuk tanah yang sudah bersertipikat dikenakan BPHTB yang lebih tinggi karena harga jual tanahnya juga tinggi. Jadi harga BPHTB nya sebanding, sehingga hal tersebut adalah adil untuk BPHTB atas hibah.

Pada ketentuan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang BPHTB Hak atas tanah yang dimaksud adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
6. Hak Pengelolaan;

Sedangkan ketentuan pada Pasal 2 ayat (2) huruf b, perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan Pemberian hak baru adalah karena :

1. kelanjutan pelepasan hak.
2. diluar pelepasan hak.

Menurut pendapat penulis tanah yang tidak/belum bersertipikat seharusnya tidak dikenakan BPHTB dikarenakan tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 Undang-Undang BPHTB dikarenakan tidak punya hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tersebut, juga tidak ada pemberian hak baru yang dikarenakan sebab yang dimaksud dalam Pasal 2 tersebut sebab memang tidak punya hak sehingga tidak ada pelepasan hak. Apabila tanah yang tidak/belum bersertipikat hendak dikenakan BPHTB seharusnya yang tercantum dalam Undang-undang BPHTB adalah pendaftaran hak untuk pertama kali atas tanah yang tidak/belum bersertipikat.

## **2. Waris**

### **a. Pengertian pewarisan**

Menurut Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pewarisan hanya berlangsung karena kematian.

Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai berpindahnya kekayaan seseorang yang meninggal dunia (pewaris) kepada para ahli warisnya.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda kepada ahli warisnya.

Ahli waris adalah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap harta benda yang ditinggalkan pewaris.

Harta warisan adalah segala harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya.

### **b. Peralihan Hak Karena Pewarisan**

Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya merupakan hasil dari proses peralihan hak. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

(UUPA) yang menjadi landasan hukum tanah saat ini, peralihan hak dapat terjadi karena dua hal yaitu beralih dan dialihkan.

Beralih yaitu suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia sehingga haknya tersebut dengan sendirinya beralih menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak terjadi karena hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang hak semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat.

Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

Dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 124 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa :

1. wasiat dari pewaris, atau
2. putusan pengadilan, atau
3. penetapan hakim/ketua pengadilan, atau
4. - bagi warga negara Indonesia penduduk asli dengan surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala Desa/Kelurahan setempat dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
  - bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa dengan akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
  - bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya dengan surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

**c. BPHTB Atas Perolehan Hak Karena Waris**

Pengenaan BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah Nomor 111 ini maka pengenaan BPHTB terutang atas warisan mulai diberlakukan sejak tanggal 1 Januari 2001. Dengan demikian, perolehan hak atas tanah dan bangunan karena warisan sebelum tanggal 1 Januari 2001 dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat sebelum tanggal 1 Januari 2001 bukan merupakan objek pajak dan tidak dikenakan BPHTB terutang. Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris meninggal dunia. Hal ini perlu dimengerti dengan benar bahwa peristiwa hukum pewarisan hanya terjadi setelah pewaris meninggal dunia. Apabila pewaris belum meninggal dunia, tidak ada peralihan hak karena warisan.

Dalam praktik sehari-hari masyarakat seringkali mengaburkan arti pewarisan yang sebenarnya, yaitu pemberian tanah dan bangunan, misalnya yang diberikan orang tua kepada anak kandungnya, dianggap sebagai warisan yang menjadi hak anak dari orang tuanya dan dianggap dapat diterima pada saat orang tuanya masih hidup. Secara hukum sebenarnya yang terjadi pada keadaan ini bukanlah pewarisan, melainkan hibah biasa. Jadi, pemberian tanah dan bangunan tersebut tetap dapat dilaksanakan tetapi bukan termasuk dalam pengertian waris, melainkan hibah.

Berkaitan dengan ketentuan perpajakan hal ini tentunya perlu dipahami dengan benar karena membawa implikasi pengenaan pajak yang berbeda, terutama dalam pengenaan BPHTB. Dalam praktik sehari-hari sering terjadi perbedaan persepsi antara masyarakat dengan fiskus tentang hal ini sehingga menimbulkan perselisihan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB. Oleh karena itu, Fiskus harus memberikan pemahaman yang benar kepada

masyarakat tentang perolehan hak yang menjadi objek BPHTB dan tata cara pengenaan dan perhitungannya.

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 tersebut termasuk objek pajak yang dikenakan pajak. Meskipun secara cuma-cuma ahli waris memperoleh hak tetapi tidak semua orang yang memperoleh warisan adalah orang yang mempunyai, sehingga untuk membayar BPHTB bukan tidak mungkin ada juga ahli waris yang tidak sanggup membayarnya. Apalagi kalau hak atas tanah yang diwariskan belum/tidak bersertipikat maka akan semakin besar BPHTB yang mesti dibayar sehingga banyak juga ahli waris yang membatalkan pengurusan hak warisnya karena tidak sanggup membayar BPHTBnya. Walaupun demikian untuk pengenaan BPHTB, saat yang menentukan pajak yang terutang bukanlah saat pewaris meninggal dunia dan mewariskan hartanya kepada ahli waris. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Peraturan pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 maka saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris adalah *nilai pasar* pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Jika nilai pasar lebih rendah dari pada NJOP, maka NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan. Hal ini perlu diperhatikan, bahwa nilai pasar yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak (awal) adalah nilai pasar pada saat ahli waris, sebagai subjek pajak, mendaftarkan perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan setempat (yang merupakan saat pajak terutang) dan bukan nilai pasar warisan tersebut pada saat si pewaris meninggal dunia sehingga terjadi pewarisan kepada

ahli waris. Bila seandainya nilai pasar saat pendaftaran perolehan hak tersebut ternyata lebih besar daripada nilai pasar pada saat terjadinya pewarisan, hal ini menjadi resiko ahli waris, dan yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak adalah nilai pasar pada saat pendaftaran hak. Demikaian juga dengan NJOP yang digunakan sebagai pembanding untuk menentukan dasar pengenaan pajak, yang digunakan adalah NJOP yang tertera pada SPPT PBB tanah dan bangunan yang menjadi objek perolehan hak pada tahun didaftarkannya perolehan hak tersebut.

BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris adalah sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang. Hal ini berarti 50% tersebut adalah pengenaan pajak dan bukan pengurangan pajak sehingga dalam perhitungan pajak terutang BPHTB yang seharusnya terutang bisa langsung dikalikan 50% dan Wajib Pajak tidak perlu mengajukan permohonan pengurangan pajak sebesar 50% kepada Menteri Keuangan. Pengenaan BPHTB atas perolehan hak karena waris terbagi dalam dua kelompok sehubungan dengan hubungan antara pewaris dengan penerima waris. Kedua kelompok tersebut adalah:

1. perolehan hak karena waris kepada orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah, atau
2. perolehan hak karena waris kepada orang pribadi yang tidak dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Berbeda dalam pengertian umum, untuk keperluan perpajakan pengertian hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas dan satu derajat ke bawah tidak termasuk saudara kandung (yang merupakan garis keturunan ke samping). Pembuktian hubungan keluarga tersebut didasarkan pada keterangan yang terdapat dalam keterangan waris sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Bila pewaris terjadi dari kakek kepada cucu kandung, maka hal ini termasuk pewarisan kepada keturunan sedarah dalam garis keturunan sedarah dalam garis keturunan 2 derajat ke bawah sehingga masuk ke dalam kelompok kedua. Hal ini membawa konsekwensi bahwa NPOPTKP yang

digunakan dalam perhitungan pajak terutang adalah maksimal Rp. 60.000.000,00 dan bukan maksimal Rp. 300.000.000,00.

Pada kedua kelompok perolehan hak karena waris ini ketentuan pengenaan BPHTB adalah sama, yaitu sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang. Perbedaannya adalah penentuan besarnya NPOPTKP yang digunakan untuk menghitung NPOPTKP yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Pada kelompok 1, besarnya NPOPTKP yang digunakan adalah maksimal Rp. 300.000.000,00, sedangkan pada kelompok 2 besarnya NPOPTKP yang digunakan adalah maksimal Rp. 60.000.000,00. Sesuai dengan ketentuan penetapan NPOPTKP, Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Pajak setempat yang berwenang menentukan besarnya NPOPTKP untuk kedua kelompok ini sesuai dengan usulan dari pemerintah daerah setempat. Ketentuan tersebut diatur dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Ditjen Pajak di wilayah kerja masing-masing.

Yang dibahas dalam tesis ini adalah pada kelompok 1, khususnya untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat, karena tidak ada peraturan yang jelas dan tegas mengenai hal tersebut maka hanya didasarkan pada penafsiran para petugas pajak, sehingga terdapat perbedaan penentuan besarnya BPHTB atas warisan untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat.

NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) diatur di Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 berbunyi sebagai berikut:

“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).”

Begitu pula dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 113 tahun 2000 berbunyi sebagai berikut:

“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).”

Di DKI Jakarta ketentuan NPOPTKPnya ditetapkan sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut diatas. Dalam ketentuan diatas nampak jelas berapa nilai NPOPTKPnya tanpa menyebutkan perbedaan surat tanah baik yang sudah bersertipikat ataupun yang tidak/belum bersertipikat.

Akan tetapi pada kenyataannya NPOPTKP untuk waris tanah yang bersertipikat dengan tanah yang tidak/belum bersertipikat tidak sesuai dengan ketentuan diatas, tetapi tidak ada peraturan yang jelas yang mengatur tentang hal tersebut. Yang dipakai sebagai ketentuan adalah penafsiran dari petugas pajak di Kantor Pelayanan Pajak setempat, meskipun tidak semua Kantor Pelayanan Pajak di Jakarta melakukan penafsiran yang berbeda dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah. Kalau untuk daerah lain seperti diatur dalam

Perhitungan BPHTB untuk warisan secara umum adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB WARIS} &= \text{Nilai Perolehan Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \times 50\% \\ &= (\text{NPOP} - \text{Rp.300.000.000,00}) \times 5\% \times 50\% \end{aligned}$$

NPOP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak, NPOPTKP yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dalam hal waris NPOPTKP untuk DKI Jakarta ditetapkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 7 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah nomor 113 tahun 2000 Pasal 1 sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Tetapi hal tersebut tidak berlaku terhadap tanah tidak/belum bersertipikat, sehingga NPOPTKPnya hanya sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Mengenai hal tersebut (NPOPTKP tanah yang tidak/belum bersertipikat) hanya berdasarkan penafsiran dari petugas pajak, dan tidak ada peraturan yang secara jelas dan tegas mengaturnya. Bukankah hal tersebut sangat jauh dari aspek keadilan/kewajaran dalam hal warisan, sedangkan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) untuk tanah dan bangunan kelas yang sama juga tidak dibedakan antara tanah yang berseripikat dengan tanah yang tidak/belum bersertipikat.

NPOP dalam hal warisan adalah berdasarkan nilai pasar tetapi pada umumnya yang dijadikan patokan penghitungan adalah Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh Kantor Pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB).

Sebagai contoh :

Apabila seseorang/beberapa orang memperoleh warisan akan tetapi tanahnya belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau habis masa berlakunya sertipikat untuk Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang artinya bahwa tanah tersebut tidak/belum bersertipikat maka BPHTB atas warisan tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai berikut :

**BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG TIDAK/BELUM BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\
 &= (\text{NPOP} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\
 &= (\text{Rp.500.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00}) \times 5\% \\
 &= \text{Rp.440.000.000,00} \times 5\% \\
 &= \text{Rp. 22.000.000,00.}
 \end{aligned}$$

Karena tanahnya tidak/belum bersertipikat maka tidak dikenakan tarif yang sebesar 50% untuk waris, tetapi ditafsirkan bahwa BPHTB Waris untuk tanah yang tidak/belum berseripikat adalah BPHTBnya sama dengan BPHTB peralihan Hak karena Jual Beli atau Permohonan Hak baru.

Sedangkan apabila seseorang/beberapa orang memperoleh warisan dan tanahnya sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional yang artinya bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat maka BPHTB atas warisan tersebut apabila NPOPnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai berikut :

**BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT**

$$\begin{aligned}
 &= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (NPOP - Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\
 &= (Rp.500.000.000,00 - Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp.200.000.000,00 \times 5\% \times 50\% \\
 &= Rp. 5.000.000,00.
 \end{aligned}$$

Perbandingan BPHTB waris tanah yang belum bersertipikat dan yang sudah bersertipikat dapat digambarkan sebagai berikut :

BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG TIDAK/BELUM BERSERTIPIKAT	BPHTB WARIS UNTUK TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT
$  \begin{aligned}  &= (NPOP-NPOPTKP) \times 5\% \\  &= (NPOP - Rp.60.000.000,00) \times 5\% \\  &= (Rp.500.000.000,00 - \\  &\quad Rp.60.000.000,00) \times 5\% \\  &= Rp.440.000.000,00 \times 5\% \\  &= Rp. 22.000.000,00.  \end{aligned}  $	$  \begin{aligned}  &= (NPOP-NPOPTKP) \times 5\% \times 50\% \\  &= (NPOP - Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\  &= (Rp.500.000.000,00 - \\  &\quad Rp.300.000.000,00) \times 5\% \times 50\% \\  &= Rp.200.000.000,00 \times 5\% \times 50\% \\  &= Rp. 5.000.000,00.  \end{aligned}  $

Dari perbandingan diatas terlihat jelas perbedaan nilai BPHTB yang terhutang atas waris suatu tanah yang sudah bersertipikat dan yang lain tidak/belum bersertipikat. Sedangkan Pemerintah dalam menentukan NJOP PBB atas Objek PBB tidak dilihat dari surat-surat tanah yang ada tetapi sama rata berdasarkan nilai perkiraan setempat. Jadi kalau tanah dan bangunan terletak pada kelas yang sama tetapi yang satu sudah bersertipikat dan yang lain tidak/belum bersertipikat maka

harga dasar pengenaan NJOP PBB adalah sama. Seharusnya dalam menentukan harga dasar pengenaan NJOP PBB juga dibedakan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, apabila memberlakukan tarif yang berbeda terhadap BPHTB atas waris untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Karena pada kenyataannya harga jual untuk tanah yang sudah bersertipikat adalah lebih tinggi dibandingkan dengan harga jual tanah yang tidak/belum bersertipikat. Tetapi dalam hal penentuan harga BPHTB untuk waris ternyata untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat yang harga jualnya rendah dikenakan BPHTB yang lebih tinggi daripada tanah yang sudah bersertipikat. Seharusnya untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat yang harga jual tanahnya lebih rendah dikenakan BPHTB yang rendah pula, dan sebaliknya untuk tanah yang sudah bersertipikat dikenakan BPHTB yang lebih tinggi karena harga jual tanahnya juga tinggi. Jadi harga BPHTB nya sebanding, sehingga hal tersebut adalah adil untuk BPHTB atas waris.

Pada ketentuan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang BPHTB Hak atas tanah yang dimaksud adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
6. Hak Pengelolaan;

Sedangkan ketentuan pada Pasal 2 ayat (2) huruf b, perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan Pemberian hak baru adalah karena :

1. kelanjutan pelepasan hak;
2. diluar pelepasan hak.

Menurut pendapat penulis tanah yang tidak/belum bersertipikat seharusnya tidak dikenakan BPHTB dikarenakan tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 Undang-Undang BPHTB dikarenakan tidak punya hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tersebut, juga tidak ada pemberian hak baru yang dikarenakan sebab yang dimaksud

dalam Pasal 2 tersebut sebab memang tidak punya hak sehingga tidak ada pelepasan hak. Apabila tanah yang tidak/belum bersertipikat hendak dikenakan BPHTB seharusnya yang tercantum dalam Undang-undang BPHTB adalah pendaftaran hak untuk pertama kali atas tanah yang tidak/belum bersertipikat.

Dalam praktik sehari-hari ini sangat sulit dan membingungkan bagi Wajib Pajak sendiri ataupun bagi Notaris/PPAT, karena Notaris/PPAT dianggap tidak profesional oleh para clientnya.

Untuk menyikapi hal ini ada beberapa pendapat mengenai norma penentuan harga BPHTB dalam rangka hibah dan warisan yang dapat dipakai sebagai acuan. Pendapat-pendapat tersebut antara lain :

1. Dari praktisi pajak [sumber : Fordis BPHTB.net]

a. Tritiyo Nugroho

Berpendapat sebagai berikut :

" Coba lihat UU BPHTB Tahun 2000 Pasal 2 ayat (2) a. Pemindahan hak dan b. Perolehan hak. dan lihat juga Pasal 2 ayat (3) hak-hak yang menjadi objek BPHTB. Untuk warisan yg sudah bersertifikat masuk ke klausul pemindahan hak karena secara hukum telah ada hak yang dapat diwariskan sehingga BPHTB = (nilai Pasar atau NJOP – Rp.300juta) x 5% x 50% dan untuk warisan yang belum bersertifikat masuk ke klausul perolehan hak karena secara hukum belum ada hak yang menjadi objek BPHTB yang akan diwariskan. Perhitungannya: (nilai pasar atau NJOP – Rp.60juta) x 5% untuk wilayah DKI Jakarta."

b. Didik Santoso

Berpendapat sebagai berikut :

NPOPTKP atas tanah warisan sudah bersertifikat adalah ditetapkan maksimal 300 juta. Apabila tanah belum bersertifikat diwariskan dan didaftarkan ke BPN untuk dimohon sertifikatnya, maka atas perbuatan hukum tersebut dikenakan BPHTB karena pemberian hak baru sepanjang permohonan tersebut disetujui dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Baru (SKPHB) atas nama ahli warisnya dan terutang BPHTBnya sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya SK pemberian hak dan NPOPTKP ditetapkan maksimal Rp.60 juta.

Catatan saya:

Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB

(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;
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.

NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) diatur di Pasal 7 ayat (1) UU BPHTB,

”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).”

c. Wahyudi Suyanto

Berpendapat sebagai berikut :

”Tentang BPHTB terhadap tanah dengan tanda bukti hak berupa petok. Peralihan hak karena hukum atau waris terhadap tanah dengan tanda bukti petok seharusnya sama dengan tanah dengan tanda bukti berupa sertifikat. Hal ini karena petok adalah tanda bukti hak terhadap hak milik adat dan untuk menuju menjadi sertifikat melalui mekanisme konversi atau pengakuan hak dan bukan permohonan hak. Pengakuan hak berbeda dengan Permohonan hak. Permohonan hak itu terjadi karena tanah tsb adalah tanah negara, baik tanah negara bebas atau tanah negara bekas hak. Sedangkan pemegang petok bukan pemegang tanah negara tetapi sebagai pemegang hak milik adat yang diakui haknya dan digunakan sebagai asas pada UU 5 tahun 1960 sebagaimana dituangkan dalam pasal 5. Sehingga bila pemegang petok meninggal dunia maka akan beralih karena hukum kepada para ahli warisnya berdasarkan keterangan hak mewaris. Bila didaftar pada Kantor Pertanahan akan dilakukan pengakuan hak atau konversi dan balik nama kepada para ahli warisnya. BPHTB yang harus dibayar adalah sama terhadap hak atas tanah yang bersertifikat. Kita harus menghormati hak milik adat sebagai hak atas tanah dan bukan sebagai tanah negara yang harus diajukan melalui mekanisme permohonan hak tetapi yang benar adalah melalui mekanisme pengakuan hak atau konversi dari tanah hak milik adat menjadi tanah hak milik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUPA sehingga tanda bukti haknya adalah Hak Milik”. (Monday, May 12, 2008 12:26:00 AM)

d. Raden Suparman

Berpendapat sebagai berikut :

Pasal 3 ayat (1) huruf d UU No. 20 Tahun 2000,

”Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh : orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;”. Dan Penjelasan bagian ini ,”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." (Tuesday, May 13, 2008 8:01:00 AM)
2. Dari Direktorat Jenderal Pajak (sumber wawancara informal dengan pegawai Direktorat Jenderal pada tanggal 23 Mei 2008 dan 22 Juli 2008) diperoleh beberapa pendapat ;
- a. yang tidak mau disebutkan namanya (23 Mei 2008)  
berpendapat sebagai berikut :  
"BPHTB waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat maupun tanah yang sudah bersertipikat adalah sama saja tidak dibedakan. Apabila dibeda-bedakan Wajib Pajak dapat melaporkan petugas pajak bersangkutan yang memperlakukan hal tersebut ke Direktorat Jenderal Pajak. Wajib Pajak dapat meminta penetapan BPHTB dengan mengajukan surat permohonan penetapan BPHTB kepada Direktorat Jenderal Pajak yang ditujukan kepada Peraturan Perpajakan II tentang BPHTB, yang akan diproses dalam waktu kurang lebih 1 (satu) bulan sejak penerimaan permohonan".
  - b. Bapak Prima (22 Juli 2008)  
Berpindah sebagai berikut :  
"BPHTB waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah diperlakukan dan dipersamakan dengan perolehan hak baru sehingga BPHTB waris dan hibah adalah sama dengan BPHTB jual beli. Sedangkan untuk BPHTB waris dan hibah tanah yang sudah bersertipikat adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, yaitu waris dikenakan NPOPTKP sebesar Rp.300.000.000,- dan tarif pengurangan sebesar 50%

dari BPHTB yang seharusnya terutang, untuk hibah dikenakan tarif pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang”.

3. Dari Notaris/PPAT (sumber wawancara informal dengan Notaris/PPAT waktu di BPN Jakarta Timur, BPN Jakarta Pusat, di KPP Pratama Duren Sawit, KPP Pratama Pulo Gadung, KPP Pratama Tanah Abang pada tanggal 4 Juni 2008).

Para Notaris/PPAT yang pada umumnya tidak mau disebutkan namanya, berpendapat seragam bahwa seharusnya BPHTB atas Waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat tidak dibeda-bedakan penghitungannya karena akan menyulitkan para Notaris/PPAT dalam memberi penjelasan terhadap cliennya.

4. Dari Petugas Pajak (sumber wawancara informal dengan Petugas Pajak di KPP Pratama Duren Sawit dan KPP Pratama Pulo Gadung pada tanggal 4 Juni 2008).

- a. Bapak Soeryo Perdopo, S.E. (Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama Duren Sawit), berpendapat :

”Penaan BPHTB atas Waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat maupun tanah yang sudah bersertipikat adalah sama saja tidak dibeda-bedakan penghitungan BPHTB antara tanah yang tidak/belum bersertipikat maupun tanah yang sudah bersertipikat, karena tidak ada peraturan yang lain yang mengatur mengenai penghitungan BPHTB atas Waris dan Hibah selain ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang BPHTB dan Peraturan Pemerintah tentang BPHTB”.

- b. Petugas KPP Pratama Pulo Gadung (tidak mau disebutkan namanya) berpendapat :

”BPHTB waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah diperlakukan dan dipersamakan dengan perolehan hak baru sehingga BPHTB waris dan hibah adalah sama dengan BPHTB jual beli. Sedangkan untuk BPHTB waris dan hibah tanah yang sudah bersertipikat adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, yaitu waris dikenakan NPOPTKP sebesar Rp.300.000.000,- dan tarif

pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang, untuk hibah dikenakan tarif pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang”.

Dari uraian diatas nampak sekali perbedaannya mengenai penghitungan BPHTB atas Waris dan Hibah untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, tetapi yang memprihatinkan adalah bahwa ketentuan tersebut tidak diatur secara jelas dan tegas hanya didasarkan pada penafsiran petugas pajak. Bukankah setiap orang bisa menafsirkan hal yang berbeda-beda terhadap suatu ketentuan apabila tidak ada penjelasan dan peraturan yang secara tegas dan jelas mengaturnya. Padahal hal tersebut bisa menimbulkan akibat yang sangat fatal bagi para wajib pajak.

Menurut pendapat penulis tujuan dibuat Undang-Undang Pajak khususnya BPHTB adalah agar hak-hak wajib pajak terlindungi dari kesewenang-wenangan. Padahal Negara dalam memungut pajak dari Warga Negaranya selalu mempertimbangkan prinsip keadilan dan keabsahan dalam pelaksanaannya. Untuk memenuhi tuntutan tersebut maka perlu diperhatikan asas-asas pemungutan pajak yang *Equality* artinya bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama. Dalam asas ini juga Negara tidak memperbolehkan mengadakan diskriminasi terhadap Wajib Pajak (masyarakatnya) dan *Certainty* (kepastian hukum) adalah tujuan setiap undang-undang, sehingga harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

Tetapi apabila dalam hal hibah dan warisan khususnya untuk tanah yang tidak bersertipikat atau bekas sertipikat Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya sehingga sudah bukan tanah bersertipikat lagi maka untuk BPHTBnya dalam hal hibah tidak dikenakan pengurangan sebesar 50% tetapi seperti perlakuan terhadap peralihan hak-hak lain sebesar 5% saja tanpa pengurangan lagi sebesar 50% dan dalam hal warisnya untuk tanah yang tidak

bersertipikat NPOPTKPnya sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanpa dikalikan 50% lagi. Padahal dalam aturan UU Pasal 7 jelas disebutkan bahwa NPOPTKP 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 atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dan di DKI pengurangan untuk waris adalah sebesar Rp.300.000.000 tetapi pada kenyataannya untuk waris dalam hal tanah belum bersertipikat hanya dikenakan NPOPTKP sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanpa pengurangan yang 50%. Padahal di Undang-Undang BPHTB maupun Peraturan Pemerintah tentang BPHTB tidak dibedakan apakah tanah tersebut telah bersertipikat atau belum. Artinya bahwa NPOPTKP tanah bersertipikat maupun belum bersertipikat adalah sama, seharusnya tidak dibedakan tetapi dalam hal perbedaan perlakuan tersebut tidak ada aturan yang jelas, hanya berdasarkan penafsiran petugas pajak yang bersangkutan. Sehingga antara KPP yang satu dengan KPP yang lain terdapat perbedaan penentuan besarnya NPOPTKP. Hal ini jelas sangat tidak adil dan sewenang-wenang terhadap wajib pajak, karena tidak sesuai dengan asas keadilan dan non diskriminasi dalam pemungutan pajak, serta peraturan pajak menimbulkan penafsiran lain (mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain). Dan aturan yang berupa penafsiran seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan yang ada di atasnya yaitu Undang-Undang BPHTB dan Peraturan Pemerintah tentang BPHTB.

### **3. Validasi/Pelaporan BPHTB**

Undang-Undang BPHTB tidak mengatur dengan jelas mengenai tata cara validasi/pelaporan Pajak. Dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang BPHTB berbunyi : Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk

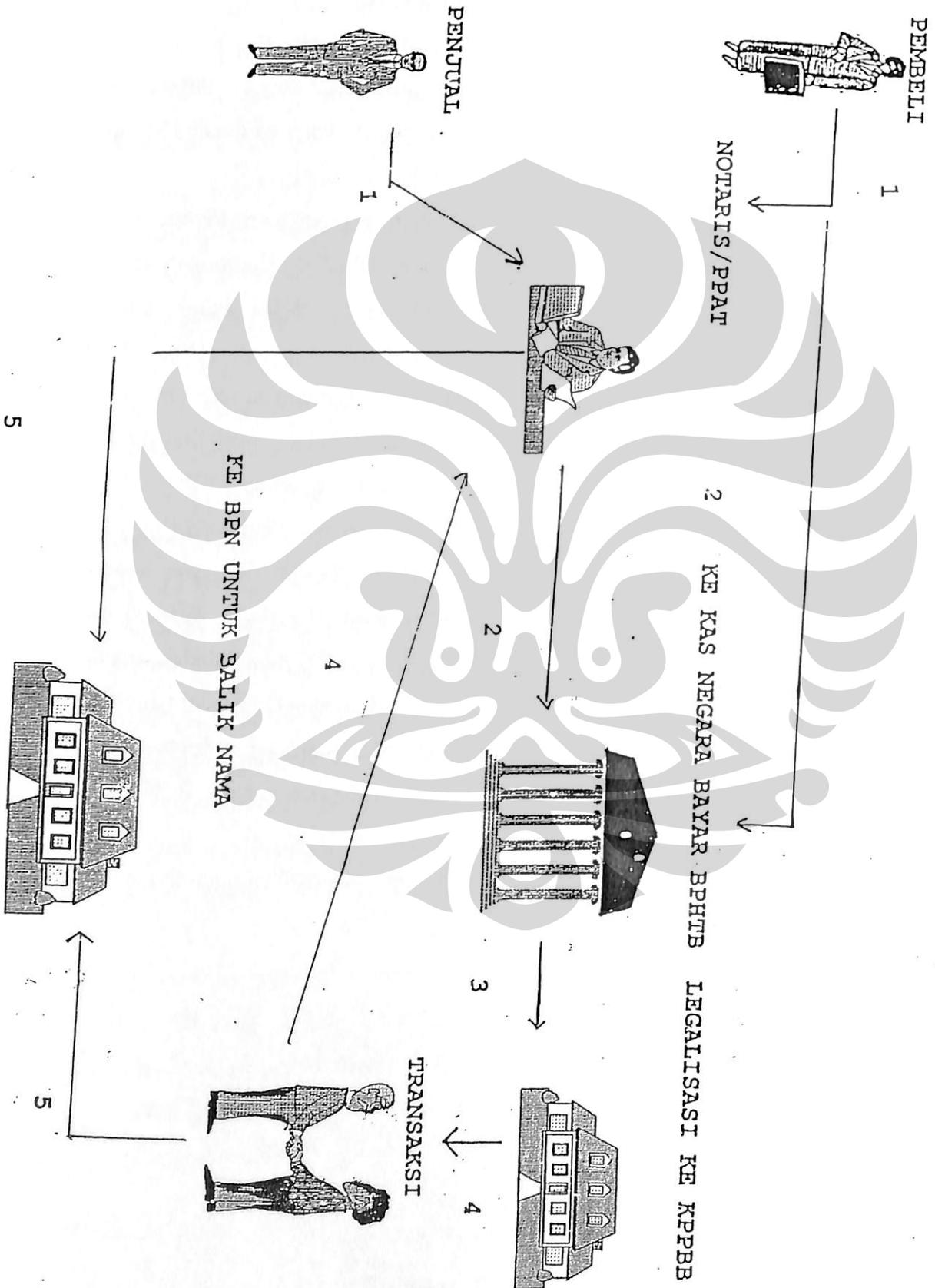
menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Ketentuan mengenai validasi/pelaporan Pajak diatur dalam Keputusan Dirjen Pajak Nomor Kep-21/PJ.6/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB dan Bentuk Serta Fungsi SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

Validasi/Pelaporan BPHTB berfungsi sebagai sarana bagi Fiskus untuk mengontrol Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban BPHTB sehubungan dengan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Wajib Pajak, apakah BPHTB yang telah disetor oleh Wajib Pajak sesuai dengan kenyataan Objek Pajak yang dimaksud dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Yaitu dengan cara mengecek lokasi Objek Pajak. Apabila BPHTB yang telah dibayar telah sesuai dengan kenyataan Objek Pajaknya, sebagai bukti bahwa BPHTB telah dilaporkan dan telah diterima laporannya oleh KPP maka Petugas Pajak akan menerakan stempel bahwa SSB Wajib Pajak tersebut telah diteliti sesuai dengan data-data pada lembar SSB yang disampaikan ke KPP. Bagi Wajib Pajak validasi/pelaporan BPHTB dapat digunakan sebagai bukti telah melaksanakan kewajiban melunasi BPHTB terutang atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disampaikan kepada Notaris/PPAT agar akta peralihan haknya dapat ditandatangani dan disahkan oleh Notaris/PPAT dan disampaikan kepada BPN untuk pendaftaran peralihan haknya.

Secara singkat urutan pengenaan BPHTB dapat dilihat dalam skema berikut ini :

# PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB



**KETERANGAN :**

1. Para Pihak dalam hal ini **PEMBERI HIBAH** dan **PENERIMA HIBAH** menghubungi/datang ke Kantor **NOTARIS/PPAT** untuk mengetahui proses **HIBAH** serta **NOTARIS/PPAT** memberikan penjelasan mengenai proses **HIBAH**.
2. **PENERIMA HIBAH / AHLI WARIS** mempunyai kewajiban untuk membayar **BPHTB** ke Kas Negara melalui Bank Persepsi yang telah ditunjuk untuk menerima setoran **BPHTB**.
3. **PENERIMA HIBAH AHLI WARIS** melakukan validasi/pelaporan atau Legalisasi Surat Setoran **BPHTB (SSB)** ke **KP PBB/ KPP Pratama**.
4. Transaksi/ penandatanganan Akta **HIBAH** oleh para pihak dihadapan **NOTARIS/PPAT**.
5. **PENERIMA HIBAH / AHLI WARIS** mendaftarkan Balik Nama Ke **BPN**.

Wajib Pajak **BPHTB** sebelum melakukan pembayaran **BPHTB** terlebih dahulu mengisi formulir Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau **SSB**. Fungsi **SSB** digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran **BPHTB** yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. **SSB** selain berfungsi sebagai alat pembayaran atau penyetoran **BPHTB** dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan juga berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak bumi dan bangunan (**SPOP PBB**)

**SSB** terdiri dari enam rangkap yaitu:

- a. Lembar ke-1 : untuk wajib pajak; sebagai bukti pembayaran
- b. Lembar ke-2 : untuk kantor pelayanan **PBB (KPPBB)** melalui bank operasional **V BPHTB**;
- c. Lembar ke-3 : untuk **KPPBB** disampaikan oleh wajib pajak;
- d. Lembar ke-4 : untuk tempat pembayaran **BPHTB**;
- e. Lembar ke-5: untuk **PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat pertanahan**.

f. Lembar ke-6 “ Untuk Dispenda Propinsi DKI Jakarta.

Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSB lembar ke-1, SSB lembar ke-3, dan SSB lembar ke-5. Tempat pembayaran BPHTB mengirimkan SSB lembar ke-2 ke bank operasional V untuk diteruskan ke KP PBB/KPP Pratama yang bersangkutan setiap ada pelimpahan, SSB lembar ke -3 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada KP PBB/KPP Pratama, disertai dengan SSB lembar ke-1 dan lembar ke-5 untuk distempel oleh Petugas KP PBB/KPP Pratama yang bersangkutan sebagai bukti validasi/pelaporannya, yang diserahkan kembali kepada Wajib Pajak, SSB lembar ke-4 disimpan oleh tempat pembayaran BPHTB sebagai arsip, SSB lembar ke-5 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat lelang/Pejabat pertanahan,SSB lembar ke-6 oleh tempat pembayaran BPHTB dikirimkan ke Dinas Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta.

Dalam hal BPHTB terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil. SSB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.

SSB nihil lembar ke-2, SSB nihil lembar ke-3, SSB nihil lembar ke-4 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada KPPBB.

Dari ketentuan diatas maka BPHTB yang terutang harus dibayar pada saat akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditanda tangani oleh PPAT. Tempat pajak terutang berkaitan dengan pejabat yang berwenang untuk menanda tangani akta otentik.

Penyampaian SSB sebagai pelaporan pajak dilakukan oleh Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama tujuh hari sejak tanggal pembayaran pajak atau perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan disertai dokumen-dokumen pendukungnya, yaitu foto copy SPPT PBB dan STTS PBB tahun terjadinya perolehan hak, foto copy surat-surat tanah/sertipikat, foto copy identitas (KTP/SIM, dan lain-lain) para pihak, foto copy Kartu Keluarga para pihak, untuk Hibah ditambah akta kelahiran pihak yang memberi/menerima hibah, foto copy draft akta hibah, sedangkan untuk

warisan ditambah dengan surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan untuk masing-masing warga Negara. Atas pengembalian SSB tersebut maka petugas pajak akan memberikan tanda terima penyampaian SSB dari Wajib Pajak. Tanda terima ini penting bagi Wajib Pajak sebagai bukti bahwa ia telah melaporkan pembayaran pajak yang dilakukannya. Sebagai sarana pelaporan pajak, SSB tidak hanya berfungsi untuk melaporkan pembayaran pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak tetapi juga melaporkan data-data diri wajib pajak yang memperoleh hak, data letak dan luas tanah dan bangunan objek pajak, besarnya NJOP tanah dan bangunan tersebut, tanggal pembayaran pajak, besarnya perhitungan pajak dan BPHTB besarnya terutang yang dibayar.

Apabila Wajib Pajak telah melunasi BPHTBnya maka petugas pajak akan memeriksa PBBnya. Apabila PBBnya juga telah lunas untuk tahun terjadinya hibah atau pendaftaran waris serta tahun-tahun sebelumnya maka petugas pajak dapat mensahkan BPHTB tersebut dengan bukti stempel serta tanda tangan kepala *seksi BPHTB*. Dengan disahkan BPHTB tersebut maka akta hibah dapat ditanda tangani oleh PPAT kemudian *wajib pajak* dapat melakukan proses balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional dan untuk *waris Wajib Pajak* dapat mendaftarkan peralihan hak waris keatas nama ahli waris di Badan Pertanahan Nasional.

Dari seluruh uraian dalam hal Hibah dan Warisan tersebut diatas menurut pendapat Penulis bahwa penetapan Nilai BPHTB untuk Hibah dan Warisan yang diperoleh dalam garis lurus satu derajat kebawah maupun garis lurus satu derajat keatas yang artinya perolehan hibah atau waris adalah dari orang tua kandung ke anak kandung atau sebaliknya dari anak kandung ke orang tua kandung untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah berbeda dengan penetapan nilai BPHTB untuk tanah yang sudah bersertipikat.

Padahal Negara dalam memungut pajak dari Warga Negeranya selalu mempertimbangkan prinsip keadilan dan keabsahan dalam pelaksanaannya. Untuk memenuhi tuntutan tersebut maka perlu diperhatikan asas-asas pemungutan pajak

yang *Equality* artinya bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama. Dalam asas ini juga Negara tidak memperbolehkan mengadakan diskriminasi terhadap Wajib Pajak (masyarakatnya) dan *Certainty* (kepastian hukum) adalah tujuan setiap undang-undang, sehingga harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

Kepastian hukum tergantung pada susunan kalimat, kata-kata dan penggunaan istilah yang sudah dibakukan, oleh karenanya penggunaan istilah bahasa hukum yang tepat sangat diperlukan. Penekanannya pada kepastian mengenai pemungutan pajak yaitu : kepastian mengenai hukum yang mengaturnya, kepastian mengenai subyek pajak, kepastian mengenai obyek pajak, kepastian mengenai tata cara pemungutannya.

Kalau ternyata dalam praktek pemungutan BPHTB atas Hibah dan Waris dibeda-bedakan dalam penghitungannya antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, bukankah hal tersebut menunjukkan bahwa pemungutan pajak ini tidak sesuai dengan asas keadilan dan kepastian hukum yang merupakan prinsip dalam pemungutan pajak.

Padahal dalam validasi/pelaporannya telah dilampirkan bukti akta kelahiran yang menunjukkan bahwa hibah tersebut dilakukan dalam ketentuan yang seharusnya memperoleh pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang jika tidak dilakukan dalam garis lurus satu derajat keatas maupun garis lurus satu derajat kebawah (dari orang tua kandung ke anak kandung atau dari anak kandung ke orang tua kandung).

Begitu pula halnya dengan waris yang dalam pelaporan/validasinya telah dilampirkan Surat Keterangan Waris sebagai bukti bahwa perolehan memang benar dari warisan (baik dari orang tua kandung ke anak kandung atau dari anak kandung ke orang tua kandung) tetapi tetap tidak dikenakan ketentuan perhitungan BPHTB sebagai warisan yang NPOPTK-nya sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta

rupiah) dan pengurangan sesuai ketentuan adalah 50% dari pajak yang seharusnya terutang.

Penulis berpendapat bahwa sebaiknya Petugas Pajak tidak mempersulit Wajib Pajak dalam hal validasi/pelaporan BPHTB apabila telah dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh KPP setempat, karena Wajib Pajak telah dengan susah payah mengeluarkan sejumlah uang untuk membayar BPHTB. Bukankah semakin mudahnya validasi/pelaporan BPHTB akan memberikan dampak yang positif bahwa Wajib Pajak akan semakin suka rela membayar BPHTB pada setiap peralihan hak bukan justru menghindari BPHTB, yang berarti bahwa apabila pembayaran BPHTB meningkat maka pemasukan Kas Negara juga akan meningkat.

Perlakuan berbeda dalam penentuan harga BPHTB atas Hibah dan Warisan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat adalah suatu bentuk ketidakadilan dan diskriminasi Pemerintah (Fiskus) terhadap Wajib Pajak. Sedangkan Pemerintah dalam menentukan NJOP PBB atas objek PBB tidak dilihat dari surat-surat tanah yang ada tetapi sama rata berdasarkan nilai perkiraan setempat. Jadi kalau tanah dan bangunan terletak pada kelas yang sama tetapi yang satu sudah bersertipikat dan yang lain tidak/belum bersertipikat maka harga dasar pengenaan NJOP PBB adalah sama. Seharusnya dalam menentukan harga dasar pengenaan NJOP PBB juga dibedakan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat, apabila memberlakukan harga yang berbeda terhadap BPHTB atas Hibah dan Waris untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Karena pada kenyataannya harga jual untuk tanah yang sudah bersertipikat adalah lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang tidak/belum bersertipikat. Tetapi dalam hal penentuan harga BPHTB untuk Hibah dan Warisan ternyata untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat yang harga jualnya rendah dikenakan BPHTB yang lebih tinggi daripada tanah yang sudah bersertipikat.

### **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan penelitian mengenai penentuan norma penentuan harga Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta validasinya dalam rangka hibah dan warisan di DKI Jakarta sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Bab II, sesuai dengan asas keadilan yang dirumuskan dalam satu kalimat bahwa keadilan horisontal dan keadilan vertikal itu adalah sebagai berikut : pemungutan pajak adalah adil, apabila orang-orang yang berada dalam kondisi ekonomi yang sama dikenakan pajak yang sama, sedangkan orang-orang yang kondisi ekonominya tidak sama harus diperlakukan tidak sama sesuai dengan ketidaksamaannya itu, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas warisan terkait dengan NPOPTKP sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah belum terpenuhi sebagaimana rasa keadilan masyarakat, karena perlakuan berbeda dalam penentuan NPOPTKP atas warisan untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sedangkan untuk tanah yang sudah bersertipikat NPOPTKP sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Ini adalah suatu bentuk ketidakadilan dan diskriminasi Pemerintah (Fiskus) terhadap Wajib Pajak yang mencederai rasa keadilan masyarakat, karena akan menimbulkan ketidakadilan pembebanan pajak sehingga Wajib Pajak yang menerima warisan untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat akan membayar pajak yang lebih besar daripada Wajib Pajak yang menerima warisan untuk tanah yang sudah bersertipikat, padahal nilai jual tanahnya lebih tinggi daripada tanah yang tidak/belum bersertipikat. Kalaupun Wajib Pajak untuk tanah yang belum bersertipikat harus membayar pajak yang lebih besar daripada pajak

untuk tanah yang bersertipikat seharusnya perbedaan tersebut tidak terlalu jauh sehingga memenuhi rasa keadilan masyarakat.

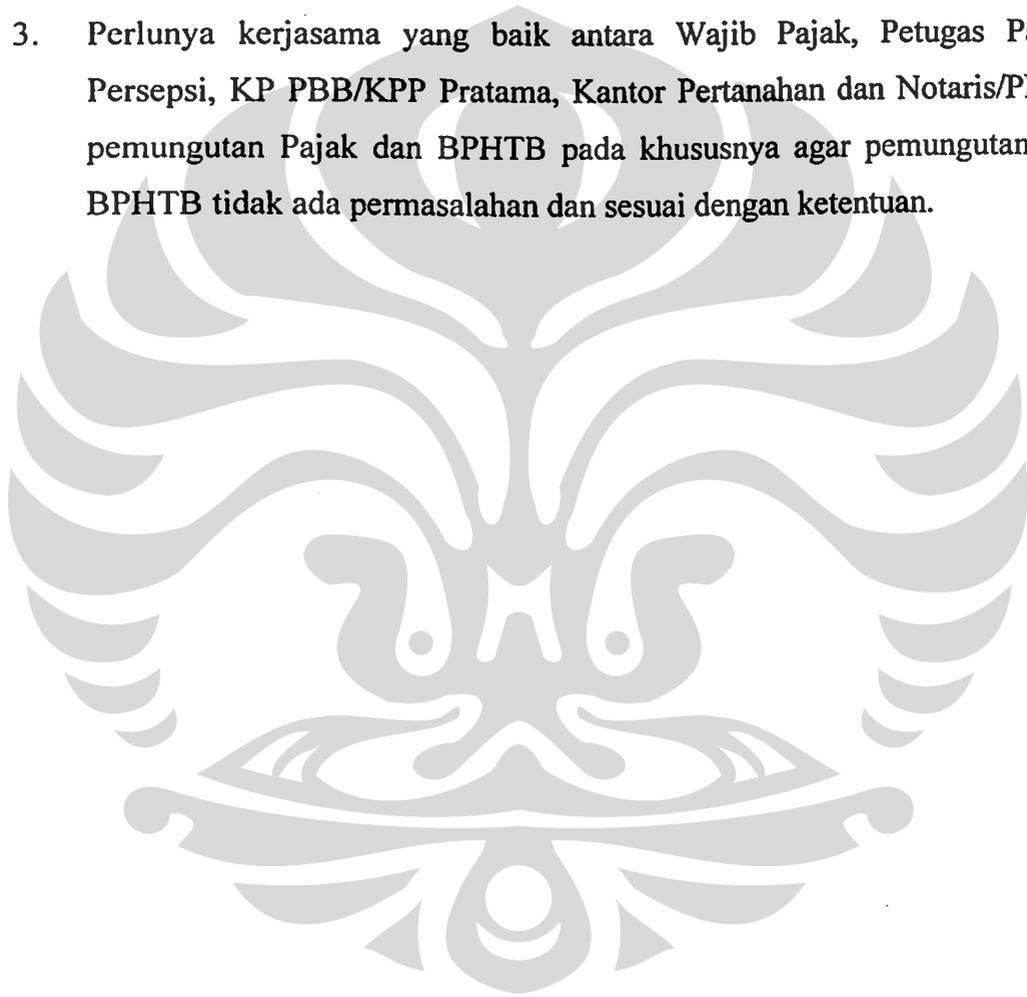
2. Aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas hibah yang berupa pengurangan sebesar 50% dari BPHTB terutang adalah belum terpenuhi karena pengurangan sebesar 50% tersebut hanya untuk tanah yang sudah bersertipikat dan tidak berlaku untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat. Aspek keadilan dalam pengenaan BPHTB atas warisan terkait dengan tarif sebesar 50% untuk tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah belum terpenuhi, karena tarif sebesar 50% tersebut hanya berlaku untuk tanah yang sudah bersertipikat. Seharusnya diberlakukan sama dalam pengenaan BPHTB atas hibah dan warisan antara tanah yang tidak/belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat karena tidak ada alasan untuk membedakannya. Walaupun diperlakukan berbeda seharusnya perbedaannya tidak terlalu jauh sehingga memenuhi rasa keadilan masyarakat.
3. Validasi/pelaporan BPHTB waris dan hibah dalam praktik tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena untuk menunjukkan bahwa benar yang menerima waris atau hibah adalah orang tua kandung/anak kandung seharusnya cukup dengan akta kelahiran karena akta kelahiran adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga harus diyakini kebenarannya, tetapi dalam praktik masih diminta surat keterangan dari Kelurahan setempat yang artinya bahwa keterangan tersebut adalah suatu hal yang sia-sia karena lebih otentik akta kelahiran sehingga hanya akan waktu dan biaya.

## **B. Saran**

1. Pengaturan BPHTB hibah dan waris perlu diadakan dengan cara mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat di mana norma penghitungan/penentuan harga BPHTBnya dibuat yang tidak terlalu jauh perbedaannya dan dibuat dalam peraturan yang lebih jelas dan tegas agar dalam praktik tidak terdapat penafsiran yang berbeda-beda antara petugas pajak yang

satu dengan petugas pajak yang lainnya juga dengan Wajib Pajak sendiri, yang menimbulkan ketidakadilan.

2. Perlunya sosialisasi yang terus-menerus dan berkesinambungan kepada para petugas pajak atas suatu peraturan/ketentuan sehingga terdapat kesamaan penafsiran atas suatu peraturan/ketentuan yang dipakai sebagai dasar dalam pemungutan BPHTB hibah dan waris agar tidak timbul ketidakadilan.
3. Perlunya kerjasama yang baik antara Wajib Pajak, Petugas Pajak, Bank Persepsi, KP PBB/KPP Pratama, Kantor Pertanahan dan Notaris/PPAT dalam pemungutan Pajak dan BPHTB pada khususnya agar pemungutan Pajak dan BPHTB tidak ada permasalahan dan sesuai dengan ketentuan.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945

- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan UU No. 9 Tahun 1994, LN No. 59 Tahun 1994, TLN NO.3566.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 9 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan UU No. 16 Tahun 2000, LN No. 126 Tahun 2000, TLN NO.3984.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa UU No. 19 Tahun 2000, LN No. 129 Tahun 2000, TLN NO.3987.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN NO.2043.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN NO.4432.
- \_\_\_\_\_. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 38. Jakarta : Pradnya Paramita, 2007.

- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang UU No 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan No. 12 Tahun 1994, LN No. 62 Tahun 1994, TLN NO.3569.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. UU No. 12 Tahun 1985, LN No. 68 Tahun 1985, TLN No. 3312.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas UU No 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan UU No. 20 Tahun 2000, LN No.130 Tahun 2000, TLN No. 3988.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44 Tahun 2000, TLN No. 3688.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Perubahan atas UU No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan UU No. 17 Tahun 2000, LN No.127 Tahun 2000, TLN No. 3985.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, LN No.50 Tahun 1983, TLN No. 3984.
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 1960-104 130 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. TLN No.

- \_\_\_\_\_ . Peraturan Pemerintah Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan, PP No. 48 Tahun 1997, LN No. 97 , TLN No. 3722.
- \_\_\_\_\_ . Peraturan Pemerintah Tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Antara Pusat Dan Daerah, PP No. 16 Tahun 2000, LN No TLN No.
- \_\_\_\_\_ . Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- \_\_\_\_\_ . Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- \_\_\_\_\_ . Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006, tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- \_\_\_\_\_ . Peraturan Pemerintah Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, PP No. 113 Tahun 2000, LN No. 30 Tahun 2000, TLN No. 3988.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kepmen Keuangan No. 516/KMK.04/2000.

- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kepmen Keuangan No. 517/KMK.04/2000.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Hasil Penerimaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kepmen Keuangan No. 519/KMK.04/2000.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Hasil Penyampaian Laporan dan Pemberian Keterangan Dari Pejabat yang Dalam Jabatannya Berkaitan Langsung /Ada Hubungannya Dengan Obyek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan. Kepmen Keuangan No. 1008/KMK.04/1985. Tanggal 28 Desember 1985.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Pelaksanaan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Kepmen Keuangan No. 1009/KMK.04/1985. Tanggal 28 Desember 1985.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan. Kepmen Keuangan No. 1005/KMK.04/1985. Tanggal 28 Desember 1985.
- \_\_\_\_\_ . Departemen Keuangan. Keputusan Menteri Keuangan Tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Dan/Atau Bupati/Walikota dan Kepala Daerah Tingkat II. Kepmen Keuangan No. 1007/KMK.04/1985. Tanggal 28 Desember 1985.

## II. Buku

- Bohari. Pengantar Hukum Pajak. Cetakan ketiga. Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 1999.
- Barata Atep Adya. *Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2003.
- Boediono. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Diadit Media, 2001.
- Brotodihardjo, R Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Eresco, 1986.
- Brotodihardjo, R Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Eresco, 1987.
- Handoko, Rukiah S. *Buku Ajar Pengantar Hukum Pajak*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2000.
- Harsono, Boedi, Prof. *Hukum Agraria di Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2003.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cet. 1. Malang: Bayumedia Publishing. 2005.
- Judisseno Rinsky K. *Perpajakan*. Cetakan keempat. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Munawir, H.S. *Perpajakan*. Yogyakarta: Liberty, 1988.

- Notodisoerjo, R Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta:Rajawali Pers, 1993.
- Pudyatmoko, Sri. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Edisi Pertama Cetakan Pertama. Yogyakarta : Andi Offset, 2002.
- Peranginangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Esa Study Club, 1979.
- Rusjdi, Muhammad. *PBB, BPHTB & Bea Meterai*. Jakarta: PT. Indeks, 2005.
- Resmi, Siti. *Perpajakan, Teori dan Kasus*. Buku 1 Edisi 2. Jakarta: Salemba Empat, 2005.
- R, Mansury. *Pajak Penghasilan Lanjutan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Ind-Hill Co,1996.
- R, Sa'ban. *Pajak Bumi di Indonesia dari Masa ke Masa Sejarah Lahir dan Perkembangannya*. Jakarta: Yayasan Bina Artha, 1998.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., Jakarta : UI-PRESS, 1986.
- Siahaan, P Marihot. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Soemitro, Rochmat. *Asas dan Perpajakan 2*. Bandung: PT. Eresco, 1987.
- Soemitro, Rochmat dan Zainal Muttaqin. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2001.
- Suharno. *Potret Perjalanan PBB*. Jakarta: Direktorat PBB dan BPHTB, 2003.



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA TIMUR  
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA PASAR REBO

Jl. Raya Bogor No. 46  
Jakarta Timur

Telepon : 87799512  
Faksimil : 8400486

- Yth. 1. Notaris / PPAT  
2. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur  
3. Wajib Pajak PBB  
4. Bank Persepsi / Tempat Pembayaran  
5. Camat dan Lurah  
Di Wilayah Kerja KPP Pratama Jakarta Pasar Rebo

**SURAT EDARAN**  
No: SE- 10/WPJ.20/KP.08/2008

**TENTANG**

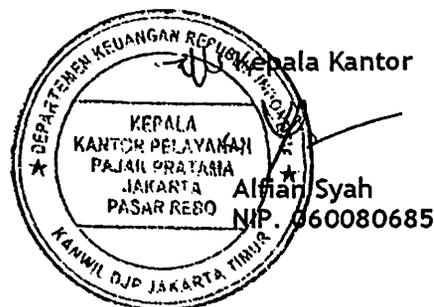
**PELAKSANAAN PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR 35/PJ/2008  
TENTANG KEWAJIBAN PEMILIKAN NOMOR POKOK WAJIB PAJAK DALAM RANGKA  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 35/PJ/2008 tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak dalam rangka Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Terhadap pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam hal transaksi jual-beli dan lelang, Wajib Pajak wajib mencantumkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dalam formulir Surat Setoran BPHTB (SSB) ataupun Surat Setoran Pajak (SSP).
2. Batasan NJOP dan NPOP yang dikecualikan dari kewajiban pencantuman NPWP dalam SSB oleh Wajib Pajak Orang Pribadi adalah sebesar kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
3. Batasan PPh terutang yang dikecualikan dari kewajiban pencantuman NPWP dalam SSP oleh Wajib Pajak Orang Pribadi untuk pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar kurang dari Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah).
4. Untuk memperoleh NPWP, Wajib Pajak mendaftarkan dan memperoleh NPWP pada KPP setempat.
5. Dalam hal Wajib Pajak terkait dengan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan belum memiliki NPWP, maka proses pendaftaran dan penerbitan NPWP dilakukan bersamaan dengan penelitian SSB BPHTB.

Demikian untuk diketahui dan dilaksanakan.

Dikeluarkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 18 September 2008





Jl. Raya Bogor No. 46  
Jakarta Timur

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA TIMUR  
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA PASAR REBO

Telepon : 87799512  
Faksimil : 8400486

- Yth. 1. Notaris / PPAT  
2. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur  
3. Wajib Pajak PBB  
4. Bank Persepsi / Tempat Pembayaran  
5. Camat dan Lurah  
Di Wilayah Kerja KPP Pratama Jakarta Pasar Rebo

**SURAT EDARAN**  
No: SE-12/WPJ.20/KP.08/2008

**TENTANG**

**LAYANAN INFORMASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MELALUI  
LAYANAN SMS PBB KPP PRATAMA JAKARTA PASAR REBO**

Sehubungan dengan penyediaan layanan informasi Pajak Bumi dan Bangunan melalui Layanan SMS PBB KPP Pratama Jakarta Pasar Rebo dalam rangka ikut mewujudkan good governance dan untuk mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Terhitung mulai tanggal 19 September 2008, layanan SMS PBB KPP Pratama Jakarta Pasar Rebo telah dapat dipergunakan.
2. Pelayanan SMS PBB meliputi :
  - Informasi Tagihan PBB per Tahun.
  - Informasi Nilai Jual Objek Pajak.
3. Masyarakat dapat mengakses informasi ini dengan cara mengetik "PBB spasi NOP spasi TAHUN" untuk Informasi Tagihan PBB per Tahun dan "NJOP spasi NOP spasi TAHUN" untuk Informasi Nilai Objek Pajak per Tahun dan kirim ke nomor 0812-13-22-6567.
4. Petunjuk penggunaan sebagaimana terlampir.

Demikian disampaikan untuk dapat disosialisasikan secara luas.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 23 September 2008



Kepala Kantor

Alfian Syah  
NIP. 060080685

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK  
NOMOR PER - 16/PJ/2008

TENTANG

TATA CARA PENELITIAN  
SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang :

bahwa dalam rangka memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak dan pengamanan penerimaan negara, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
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 Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007;
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 99/PMK.06/2006 tentang Modul Penerimaan Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37/PMK.05/2007;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 55/PMK.01/2007;
6. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB);

7. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

**PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG TATA CARA  
PENELITIAN SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN.**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang dimaksud dengan :

1. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SSB 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 Keuangan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang selanjutnya disebut KPPBB/KPP Pratama adalah KPPBB/KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya.
3. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disebut NOP adalah nomor identifikasi Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang mempunyai karakteristik unik, permanen, dan standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintah desa/kelurahan yang berlaku secara nasional.
4. Basis Data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintah tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak.
6. Penelitian SSB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSB dengan data yang ada pada KPPBB/KPP Pratama.
7. Penelitian Lapangan SSB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSB dengan keadaan di lapangan.

## Pasal 2

- (1) KPPBB/KPP Pratama melakukan Penelitian SSB atas SSB yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) atau SSB yang dilampiri dengan Bukti Penerimaan Negara (BPN) yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan Penelitian SSB.
- (2) Dalam hal BPHTB terutang nihil, Penelitian SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penyampaian SSB oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan Penelitian SSB dilakukan dengan menggunakan formulir sebagaimana pada Lampiran 1 Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dan dilampiri dengan fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya, fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dalam hal Wajib Pajak sudah memiliki NPWP.
- (4) Penelitian SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.

## Pasal 3

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 telah terpenuhi, KPPBB/KPP Pratama menindaklanjuti dengan:
  - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
  - b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
  - c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
  - d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
  - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;

- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian Hak Pengelolaan

#### Pasal 4

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan SSB apabila diperlukan.
- (2) Hasil Penelitian Lapangan SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSB dengan menggunakan formulir sebagaimana pada Lampiran 2 Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

#### Pasal 5

- (1) KPPBB/KPP Pratama harus menyelesaikan Penelitian SSB dalam jangka waktu :
  - a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal tidak memerlukan Penelitian Lapangan SSB;
  - b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSB dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan SSB;
- (2) Dalam hal berdasarkan Penelitian SSB dan/atau Penelitian Lapangan SSB ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.
- (3) Dalam hal tersebut kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian Penelitian SSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi paling lama 1 (satu) hari kerja dihitung sejak diterimanya SSB bukti pelunasan kekurangan tersebut yang sudah tertera NTPN atau dilampiri BPN.
- (4) SSB atau SSB bukti pelunasan yang telah diteliti, distempel dengan bentuk stempel sebagaimana ditetapkan pada Lampiran 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

#### Pasal 6

Terhadap SSB yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) masih dapat diterbitkan :

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar.
- b. 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 diterbitkan SKBKB;
- c. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, hasil pemeriksaan terhadap SSB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

#### Pasal 7

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 17 April 2008  
Direktur Jenderal

ttd.

Darmin Nasution  
NIP 130605098

#### **Peraturan Terkait**

Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/kmk.04/2000 Tentang Penunjukan Tempat Dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Menteri Keuangan - 168/PMK.03/2007 , Tanggal 18 Desember 2007 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/pmk.01/2006 Tentang

Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak

Peraturan Menteri Keuangan - 55/PMK.01/2007, Tanggal 31 Mei 2007

Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 99/pmk.06/2006

Tentang Modul Penerimaan Negara

Peraturan Menteri Keuangan - 37/PMK.05/2007, Tanggal 12 April 2007

Modul Penerimaan Negara

Peraturan Menteri Keuangan - 99/PMK.06/2006, Tanggal 19 Oktober 2006

Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (ssb)

Keputusan Dirjen Pajak - KEP - 269/PJ/2001, Tanggal 2 April 2001

Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan (pbb) Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau

Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (sismiop)

Keputusan Dirjen Pajak - KEP - 533/PJ./2000, Tanggal 20 Desember 2000

**Penunjukan Tempat Dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Keputusan Menteri Keuangan - 517/KMK.04/2000, Tanggal 14 Desember 2000

**Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Undang-Undang - 20 TAHUN 2000, Tanggal 2 Agustus 2000

**Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

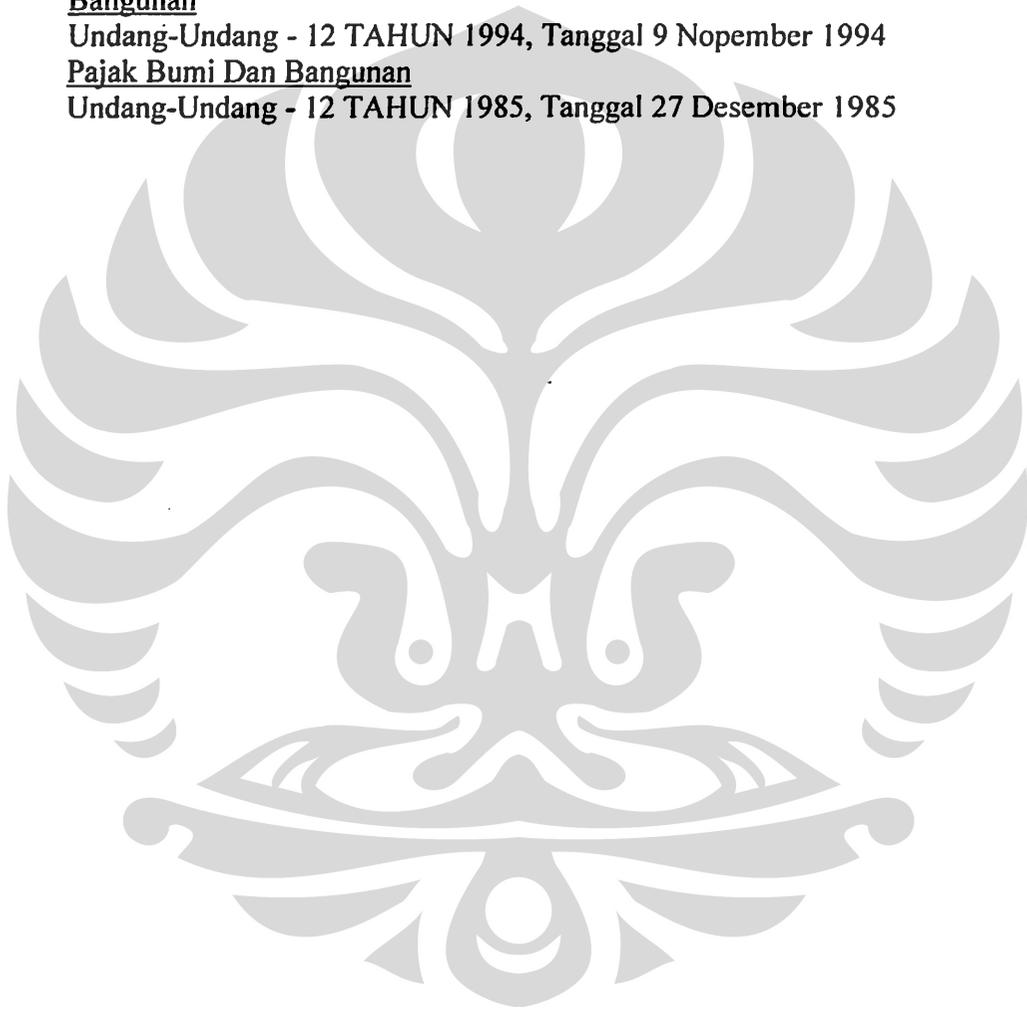
Undang-Undang - 21 TAHUN 1997, Tanggal 29 Mei 1997

**Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan**

Undang-Undang - 12 TAHUN 1994, Tanggal 9 Nopember 1994

**Pajak Bumi Dan Bangunan**

Undang-Undang - 12 TAHUN 1985, Tanggal 27 Desember 1985



SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK  
NOMOR SE - 23/PJ/2008

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK  
NOMOR PER-16/PJ/2008 TENTANG TATA CARA PENELITIAN  
SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Sehubungan dengan telah diterbitkannya Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Kegiatan Penelitian SSB merupakan pengganti kegiatan Validasi SSB.
2. Wajib Pajak atau kuasanya yang menyampaikan SSB untuk diteliti mengisi formulir penyampaian SSB.
3. Pelaksanaan kegiatan Penelitian SSB ini adalah sebagai berikut :
  - a. Penanganan berkas di TPT/PST.  
Petugas TPT/PST meneliti pemenuhan ketentuan Penelitian SSB (termasuk tidak adanya tunggakan PBB).  
*Apabila ketentuan Penelitian SSB sudah terpenuhi, kepada Wajib Pajak diberikan tanda terima, dan berkas dimaksud diteruskan ke Seksi Pelayanan pada KPP Pratama atau Seksi Penetapan pada KPPBB.*
  - b. Penanganan berkas oleh Seksi Pelayanan/Seksi Penetapan.  
Kegiatan Penelitian SSB dilakukan oleh Petugas Peneliti yang ditunjuk, yang pengaturannya diserahkan kepada Kepala KPP Pratama yang bersangkutan dengan koordinasi Kepala Seksi Pelayanan. Untuk KPPBB Petugas Peneliti adalah Korlak/Pelaksana Seksi Penetapan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan formulir Kertas Kerja Penelitian.
    - 1) Petugas Peneliti meneliti kebenaran isian pada formulir SSB. Unsur-unsur yang diteliti antara lain:
      - a) Nomor Objek Pajak (NOP) PBB.  
Petugas Peneliti mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran PBB lainnya.
      - b) Besarnya NJOP Tanah (Bumi) per meter persegi.  
Petugas Peneliti mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB.
      - c) Besarnya NJOP Bangunan per meter persegi.  
Petugas Peneliti mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB.
      - d) Penghitungan NJOP PBB.

- e) Penghitungan BPHTB, terutama untuk meneliti kebenaran:
- (1) NPOP.  
NPOP diisi dengan nilai harga transaksi/nilai pasar apabila harga transaksi/nilai pasar lebih besar atau sama dengan NJOP PBB. Namun jika harga transaksi/nilai pasar tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB, kecuali perolehan hak karena lelang tetap digunakan harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.
  - (2) NPOPTKP.
  - (3) Pengenaan 50% (lima puluh persen) karena waris/hibah wasiat/pemberian Hak Pengelolaan.
  - (4) BPHTB yang harus dibayar.
- f) Penghitungan BPHTB yang disetor, terutama besarnya pengurangan dihitung sendiri.
- 2) Dalam hal diperlukan Penelitian Lapangan SSB, Kepala KPPBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Tugas Penelitian Lapangan SSB.
  3. Dalam hal dilakukan Penelitian Lapangan SSB, penelitian dimaksud dilaksanakan oleh Pejabat Fungsional Penilai atau petugas lain yang ditunjuk.
  4. KPPBB/KPP Pratama dapat menetapkan kriteria dilakukannya Penelitian Lapangan SSB dengan tetap mempertimbangkan ketentuan jangka waktu penyelesaian Penelitian SSB. Contoh kriteria dimaksud adalah:
    - a. batasan tertentu dari jumlah BPHTB yang harus dibayar;
    - b. terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
    - c. terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSB; atau
    - d. kriteria lainnya.
  5. Terhadap SSB atau SSB bukti pelunasan yang sudah diteliti, distempel dengan bentuk stempel sebagaimana ditetapkan pada Lampiran 3 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  6. Dalam hal SSB yang diteliti memerlukan perhatian, perlu diberikan catatan dalam buku register agar dapat diidentifikasi untuk dilakukan kegiatan lebih lanjut, misalnya:
    - a. penyampaian formulir SPOP/LSPOP kepada WP dalam rangka mutasi subjek/objek PBB;
    - b. penyampaian formulir pendaftaran NPWP bagi WP yang belum ber-NPWP (terutama untuk perolehan hak atas tanah dan atau bangunan objek PBB buku III, IV, dan V);
    - c. tindak lanjut atas data objek PBB baru oleh Seksi Eskstensifikasi Perpajakan di KPP Pratama atau Seksi Pendataan dan Penilaian di KPPBB; dan/atau
    - d. pemanfaatan sebagai alat keterangan, misalnya untuk pengenaan PPN atas kegiatan membangun sendiri atau PPh atas penghasilan dari pengalihan

harta berupa tanah dan/atau bangunan.

7. Dalam rangka pengamanan penerimaan BPHTB KPPBB/KPP Pratama diupayakan tetap mengecek status pembayaran BPHTB pada Bank Persepsi, meskipun tidak termasuk dalam kegiatan Penelitian SSB.
8. Kanwil DJP agar melakukan koordinasi dan memberikan bimbingan ke KPPBB/KPP Pratama di wilayah masing-masing dalam rangka pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008.
9. KPPBB/KPP Pratama agar mensosialisasikan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 kepada Wajib Pajak dan pihak terkait seperti PPAT dan Kantor Pertanahan setempat, khususnya mengenai ruang lingkup Penelitian SSB.
10. Sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) bahwa dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil dan cukup diketahui oleh PPAT/Notaris PPAT/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.

11. Lain-lain:

- a. Buku Register Penelitian SSB sebagaimana pada Lampiran 1 Surat Edaran ini.
- b. Kertas Kerja Penelitian SSB sebagaimana pada Lampiran 2 Surat Edaran ini.
- c. Prosedur Penelitian SSB sebagaimana pada Lampiran 3 Surat Edaran ini.

Demikian disampaikan untuk dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 April 2008  
Direktur Jenderal

ttd.

Darmin Nasution  
NIP 130605098

Tembusan :

1. Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak;
2. Para Direktur dan Tenaga Pengkaji di lingkungan Direktorat Jenderal Pajak;

FORMULIR PENYAMPAIAN SSB

Lampiran : 1 (satu) set  
Hal : Penyampaian SSB untuk diteliti

Yth. Kepala KPPBB/KPP Pratama  
.....  
.....

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Wajib Pajak : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota : .....  
No. Telepon : .....

bersama ini menyampaikan SSB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut:

NOP : .....  
Alamat : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota : .....

Terlampir dokumen sebagai berikut:

- (1) SSB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) / SSB disertai Bukti Penerimaan Negara (BPN) \*)
- (2) Fotokopi SPPT atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/Bukti Pembayaran PBB lainnya Tahun ..... \*)
- (3) Fotokopi identitas Wajib Pajak berupa.....
- (4) Surat Kuasa dari Wajib Pajak \*\*)
- (5) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak \*\*)
- (6) Fotokopi Kartu NPWP \*\*\*)
- (7) .....

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSB.

....., ..... 20.....  
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak \*)

Keterangan:

- \*) corel yang tidak perlu
- \*\*\*) dalam hal dikuasakan
- \*\*\*) bagi WP yang memiliki NPWP



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
**SALINAN**  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 33/PMK.03/2008  
TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 516/KMK.04/2000  
TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK  
KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang :
- bahwa dalam rangka mempercepat pengembangan sektor riil dan pemberdayaan usaha mikro, kecil dan menengah sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, perlu dilakukan peninjauan kembali terhadap batas kena pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk penjaminan kredit bagi usaha mikro dan kecil;
  - bahwa sehubungan dengan adanya perubahan ketentuan mengenai batas maksimal harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi, perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Susun Sederhana;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
- Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
  - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.03/2006;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 516/KMK.04/2000 TENTANG TATA CARA PENENTUAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Mengubah beberapa ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86/PMK.03/2006 sebagai berikut:



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

1. Ketentuan Pasal 3 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 3

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 Rp300.000.000,00 (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 Rp49.000.000,00 (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 Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- d. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (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."



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

2. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 4

Penetapan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan format sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan ini."

Pasal II

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku setelah 2 (dua) bulan sejak tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Februari 2008

MENTERI KEUANGAN

ttd.

SRI MULYANI INDRAMATI

Salinan sesuai dengan aslinya,  
Kepala Biro Umum  
u.b.  
Bagian T.U. Departemen





MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 33/PMK.03/2008 TENTANG  
PERUSAHAAN KEDUA ATAS KEPUTUSAN  
MENTERI KEUANGAN NOMOR  
516/KMK.04/2000 TENTANG TATA CARA  
PENENTUAN BESARNYA NILAI  
PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA  
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR

TENTANG

PENETAPAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN UNTUK KABUPATEN / KOTA)

MENTERI KEUANGAN,

- Memperhatikan** : 1. Surat Gubernur/Bupati/Walikota).....Nomor.....Tanggal.....Hal Usulan .....  
2. Surat Kepala KPPBB/KPP Pratama).....Nomor.....Tanggal.....Hal Usulan .....
- Menimbang** : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor ..... perlu menetapkan Keputusan Menteri Keuangan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten/Kota.....;
- 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 Nomor 3082) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);  
2. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4032);  
3. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;  
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor.....;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan** : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENETAPAN BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK KABUPATEN/KOTA)
- PERTAMA** : Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Kabupaten/Kota) ..... sebagai berikut
- 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, adalah sebesar Rp.....;
  - Untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan, dan Rumah Susun Sederhana dengan dukungan fasilitas perumahan melalui KPR Serusun Bersubsidi, adalah sebesar Rp.....;
  - Untuk perolehan hak dalam rangka Program Peningkatan Seripikasi Tanah bagi pejuang Usaha Mikro dan Kecil adalah sebesar Rp.....;
  - Untuk perolehan hak selain huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan sebesar Rp.....;

**KEDUA** : Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal .....

Salinan Keputusan Menteri Keuangan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Menteri Keuangan;
2. Direktur Jenderal Pajak;
3. Gubernur Provinsi).....;
4. Direktur Potensi, Kepatuhan dan Penertimaan, Direktorat Jenderal Pajak;
5. Kepala Biro Hukum Departemen Keuangan;
6. Bupati/Walikota).....;
7. Kepala KPPBB/KPP Pratama).....;
8. Kepala KP4/KP2KP).....;

Ditetapkan di .....  
pada tanggal .....  
a.n. MENTERI KEUANGAN  
KEPALA KANTOR WILAYAH DJP .....

NIP. ....

\*) coret yang tidak perlu

MENTERI KEUANGAN

Salinan sesuai dengan aslinya,  
Kepala Biro Umum

rd





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 miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar 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



KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 87/KMK.03/2002

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 20 ayat (2)  
tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah  
diubah dengan , perlu menetapkan Keputusan  
Menteri Keuangan tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan  
Bangunan;

Mengingat :

1. 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  
diubah dengan (Lembaran Negara  
Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara  
Republik Indonesia Nomor 3988);
2. Keputusan Presiden Nomor 228/M Tahun 2001;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

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

- 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 sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
  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.
- 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.

## 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; angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, dan angka 6 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; 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.

#### 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 (5).

#### 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, dan angka 7 serta huruf c dalam hal pajak yang terutang paling banyak Rp2.500.000.000,00 (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, dan angka 7 serta huruf c dalam hal pajak yang terutang lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar 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 (2).

#### 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 dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, dan huruf b angka 1, angka 2, angka 6 dan angka 7

serta huruf c.

- (2) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf b angka 3, angka 4, dan angka 5.
- (3) Dalam hal kewenangan memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas 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.
- (4) 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.
- (5) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) 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.
- (6) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat pembayaran.

#### 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 (2) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (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.



**PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 113 TAHUN 2000**  
Ditetapkan tanggal 1 Desember 2000

**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) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan , 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. 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 (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

tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan , 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 mengurangkan 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 antardaerah, 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

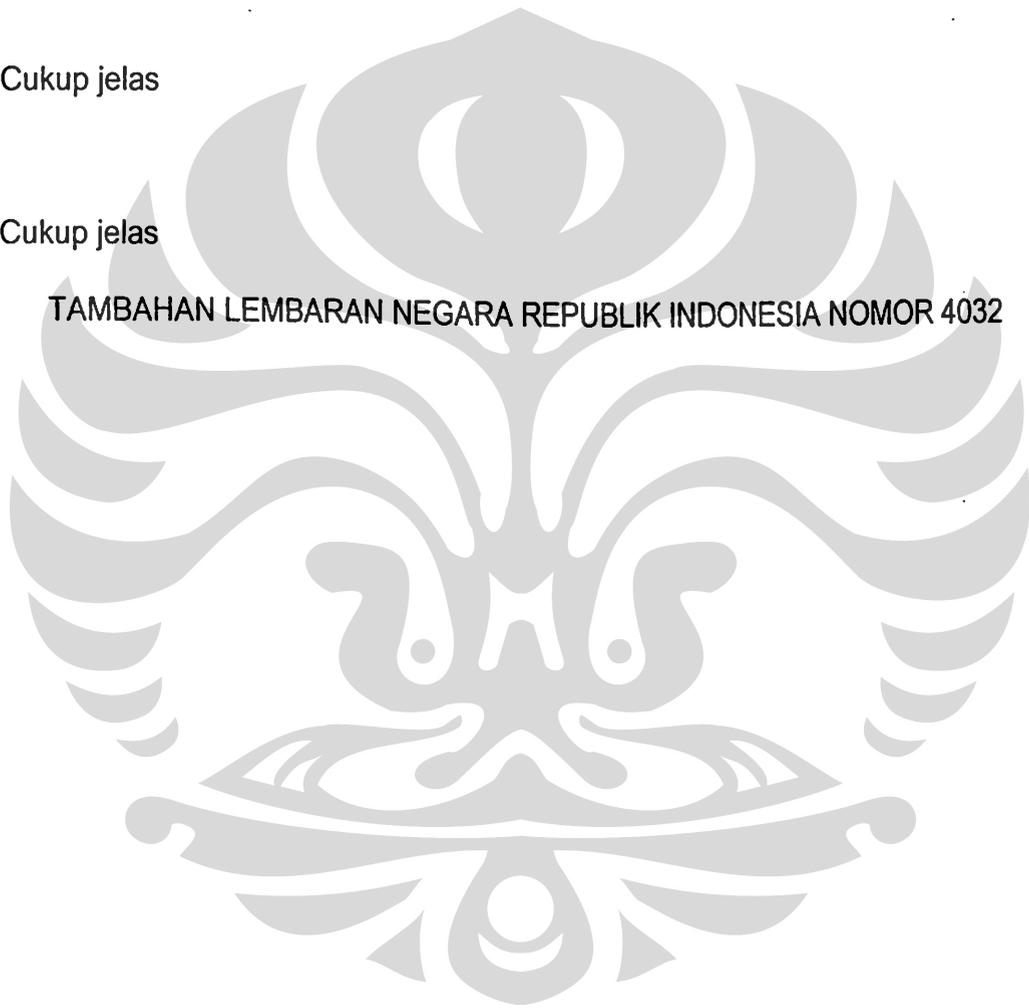
Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4032



KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 516/KMK.04/2000

TENTANG

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

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

Bahwa dalam rangka penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Keputusan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (LN RI Tahun 1997 No. 44, TLN RI No. 3688) sebagaimana telah diubah dengan (LN RI Tahun 2000 No. 130, TLN RI No. 3988);
2. tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (LN RI Tahun 2000 No. 215, TLN RI No. 4032);
3. Keputusan Presiden No. 234/M Tahun 2000.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG TATA CARA PENENTUAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal 1

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak ditetapkan untuk setiap Kabupaten/Kota.

Pasal 2

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk setiap Kabupaten/Kota dapat diusulkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat, paling lambat 1 (satu)

bulan sebelum tahun pajak dimulai.

- (2) Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (10).
- (3) Besarnya Nilai Perolehan Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.
- (4) Dalam hal ini Pemerintah Daerah tidak mengajukan usulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.

### Pasal 3

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan :

- a. 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 paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b. dalam hal perolehan hak selain huruf a, ditetapkan paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

### Pasal 4

Bentuk keputusan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran Keputusan Menteri Keuangan ini.

### Pasal 5

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Desember 2000  
MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Ttd.

PRIJADI PRAPTOSUHARDJO

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 517/KMK.04/2000

TENTANG

PENUNJUKAN TEMPAT DAN TATA CARA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

Bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 10 ayat (23) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, perlu ditetapkan Keputusan Menteri Keuangan tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

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 diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 (LN RI Tahun 2000 No. 126, TLN RI No. 3984);
2. 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);
3. Keputusan Presiden No. 234/M Tahun 2000.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PENUNJUKAN TEMPAT DAN  
TATA CARA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN.

Pasal 1

Dalam Keputusan Menteri keuangan ini, yang dimaksud dengan :

1. Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri keuangan untuk menerima pembayaran atau penyetoran Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak dan memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pemindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta melaksanakan pembagian dan memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke rekening kas negara dan rekening kas daerah yang berhak.
3. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan yang terutang ke kas negara melalui Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### Pasal 2

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dibayar di Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Bentuk Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.

#### Pasal 3

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dibayar pada saat :

- a. akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang;
- c. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim atau hibah wasiat atau waris.

#### Pasal 4

- (1) Wewenang penunjukan Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Anggaran.
- (2) Penunjukan Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diusulkan oleh Direktur Jenderal Pajak.

#### Pasal 5

- (1) Saldo Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada :
  - a. Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan di pindahbukukan ke Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat adalah hari libur;
  - b. Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dan di pindahbukukan ke rekening kas negara dan kas daerah yang berhak setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu adalah hari libur.
- (2) Pelaksanaan pembagian dan pemindahbukuan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada akhir tahun anggaran diatur secara khusus oleh Direktur Jenderal Anggaran.
- (3) Tempat pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terlambat atau tidak membagi dan atau memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 3% (tiga persen) per bulan dari saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

yang terlambat atau tidak dibagi dan atau tidak di pindahbukukan.

#### Pasal 6

- (1) Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri keuangan memberikan peringatan kepada Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah diberikan sampai dengan 3 (tiga) kali dan belum juga diindahkan, Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan mencabut penunjukan Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### Pasal 7

Pengawasan terhadap Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan dilakukan oleh Direktur Jenderal Pajak, Direktur Jenderal Anggaran dan Gubernur Bank Indonesia sesuai dengan kewenangan masing-masing.

#### Pasal 8

Ketentuan yang diperlukan dalam pelaksanaan Keputusan Menteri keuangan ini diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Pajak dan Direktur Jenderal anggaran baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri sesuai kewenangan masing-masing.

#### Pasal 9

Pada saat Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 631/KMK.04/1997 tentang Penunjukan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 10

Pada saat Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, **tetap berlaku** sepanjang tidak bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan ini.

#### Pasal 11

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Desember 2000  
MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
Ttd  
PRIJADI PRAPTOSUHARDJO



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 didaftarkannya 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,  
td  
ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Desember 2000  
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,  
td  
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	NIHIL	
▪ BPHTB terutang	NIHIL	

#### 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	
	= Rp 25.000.000,00	
▪ BPHTB terutang	= 50% x Rp 25.000.000,00	
	= Rp 12.500.000,00	

#### Contoh 3

Seorang anak memperoleh warisan 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 mendaftar 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/istri, sebesar Rp 300.000.000,00 maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:

▪ Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp	500.000.000,00
▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp	300.000.000,00
▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp	200.000.000,00
▪ BPHTB yang seharusnya terutang	= 5% x Rp 200.000.000,00	
	= Rp 10.000.000,00	
▪ BPHTB yang terutang	= 50% x Rp 10.000.000,00	
	= Rp 5.000.000,00	

#### Contoh 4

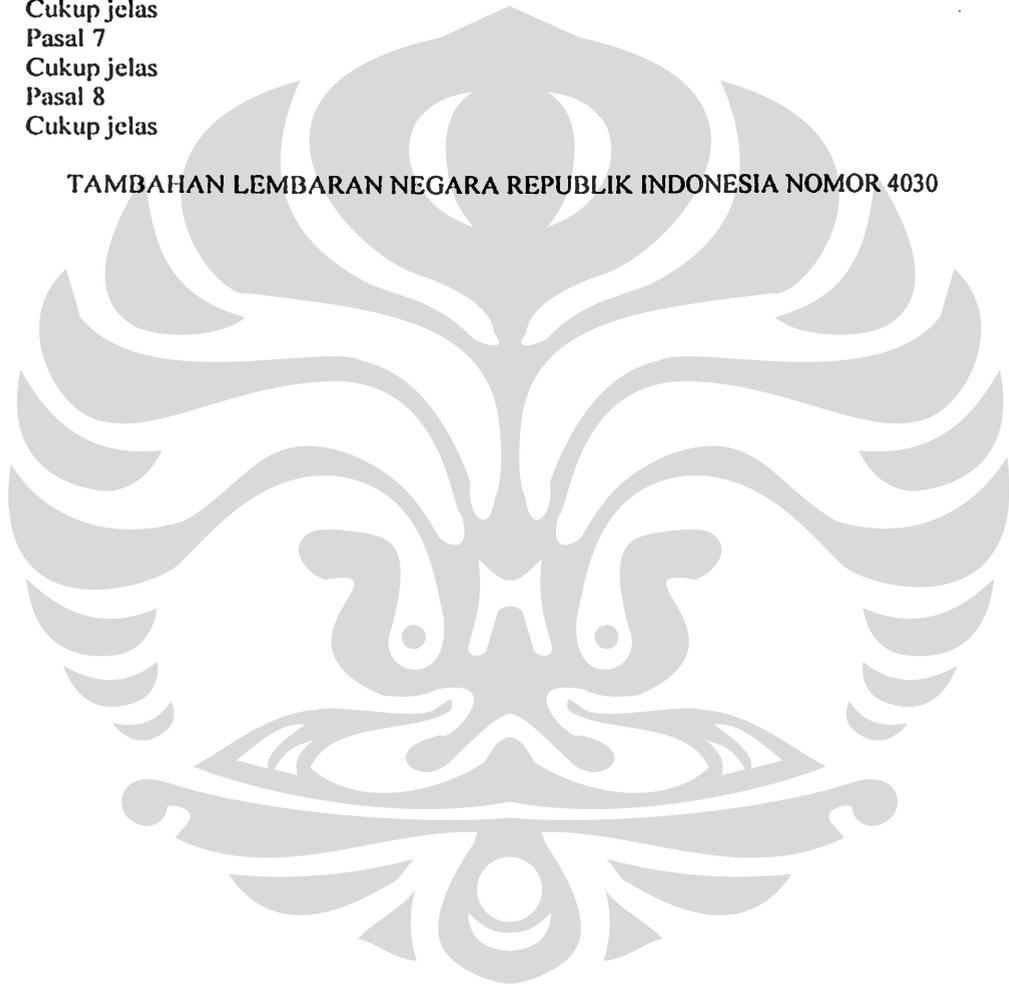
Suatu Yayasan Panti Asuhan Anak Yatim Piatu memperoleh hibah wasiat dari seseorang sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 1.000.000.000,00. Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan mendaftar 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/istri, sebesar Rp 60.000.000,00 maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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
▪ BPHITB yang seharusnya terutang	= 5% x Rp 940.000.000,00	
	= Rp 47.000.000,00	
▪ BPHTB yang terutang	= 50% x Rp 47.000.000,00	
	= Rp 23.500.000,00	

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 16 TAHUN 2000**  
**TENTANG**  
**PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN DAERAH**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang** : bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 18 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang 12 Tahun 1994, dan untuk menyesuaikan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, dipandang perlu mengatur kembali pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;

**Mengingat** : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;

2. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569);

3. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan** : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PEMBAGIAN HASIL PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN DAERAH.**

**Pasal 1**

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan Negara.

**Pasal 2**

(1) Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dibagi untuk

Pemerintah Pusat dan Daerah dengan imbang sebagai berikut :

- a. 10% (sepuluh per seratus) untuk Pemerintah Pusat;
  - b. 90% (sembilan puluh per seratus) untuk Daerah.
- (2) Jumlah 90 % (sembilan puluh per seratus) yang merupakan bagian Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diperinci sebagai berikut :
- a. 16,2% (enam belas koma dua per seratus) untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan;
  - b. 64,8% (enam puluh empat koma delapan per seratus) untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
  - c. 9% (sembilan per seratus) untuk Biaya Pemungutan.

### **Pasal 3**

- (1) Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dibagikan kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota.
- (2) Pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran berjalan.
- (3) Alokasi pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut :
  - a. 65% (enam puluh lima per seratus) dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota;
  - b. 35% (tiga puluh lima per seratus) dibagikan sebagai insentif kepada Daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan pada Tahun Anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.

### **Pasal 4**

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan bagian Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a dan huruf b dan Pasal 3 ayat (3) merupakan pendapatan Daerah dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

### **Pasal 5**

- (1) Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Biaya Pemungutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Daerah.
- (2) Biaya Pemungutan bagian Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan antara lain untuk mendukung operasional pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, peningkatan kualitas sumber daya manusia, komputerisasi perpajakan, dan pemberian insentif atas prestasi kerja pegawai di lingkungan Direktorat Jenderal Pajak.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Keputusan

Menteri Keuangan.

**Pasal 6**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan mengenai pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan.

**Pasal 7**

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1985 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 8**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 10 Maret 2000

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 10 Maret 2000

Pj. SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BONDAN GUNAWAN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 36



**SURAT SETORAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(SSB)**

**242748**

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran

DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK JUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN LPP PRATAMA JAKARTA DUREN SAWIT

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak:

2. NPWP:

3. Alamat Wajib Pajak: Jl. Bambu Duri

4. Kelurahan/Desa: Pondok Bambu 5. RT/RW: 012/006 6. Kecamatan: Duren Sawit

7. Kabupaten/Kota: Jakarta Timur 8. Kode Pos:

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB:

2. Lokasi tanah dan/atau bangunan: Jl. Bambu Duri I No.21 Blok.E.2 kav.No:4

3. Kelurahan/Desa: Pondok Bambu 4. RT/RW: 012/06

5. Kecamatan: Duren Sawit 6. Kabupaten/Kota: Jakarta Timur

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas: (Dasar tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m <sup>2</sup> (Dasar berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun .....	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7 257 m <sup>2</sup>	9 Rp 1.722.000,-	11 Rp 442.554.000,-
Bangunan	8 120 m <sup>2</sup>	10 Rp 429.000,-	12 Rp 51.480.000,-
NJOP PBB:			13 Rp 494.034.000,-

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan:

16. Nomor Sertifikat: 14 2284/Pondok Bambu.

14. Harga transaksi / Nilai pasar: Rp

C. PENYITILHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak ) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶ 494.034.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKPK)	2	▶ 80.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ 434.034.000,-
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ 21.701.700,-
Pengurangan 50% karena waris / hibah / wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ 10.850.850,-
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ 10.850.850,-

D. Jumlah Setoran berdasarkan:

a. Penghitungan sendiri karena:

b. STB / SKBKB / SKBKRT \*) Nomor:  Tanggal:

c. Pengurangan dihitung sendiri karena:

d. Jumlah Pembayaran: RP. 10.850.850,-

Dengan angka:

Dengan huruf: **\*SEPULUH JUTA DELAPAN RATUS LIMA PULUH RIBU  
DUA RIBU DELAPAN RATUS LIMA PULUH RUPIAH\***

MENGETAHUI  
PPAT/NO PARIS/KEPALA KANTOR LEWANG/PEJABAT LELANG/  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

\_\_\_\_\_  
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

DITERIMA OLEH  
TEMPAT PEMBAYARAN BI-HTB  
Tanggal: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Jakarta, tanggal 25-9-08  
WAJIB PAJAK / PENYETOR

\_\_\_\_\_  
BUDI RAHARJO  
Nama lengkap dan tanda tangan

Nomor Dokumen:

NOP PBB baru:



**SURAT SETORAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( S S B )**

**242750**

Lembar **1**

Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran

DEPARTEMEN KEUANGAN RI  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN: **KFP PRATAMA JKT DUREN SAWIT.**

**PERHATIAN:** Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak:

2. NPWP

3. Alamat Wajib Pajak: **Jl. Bambu Duri**

4. Kelurahan/Desa: **Pondok Benu** 5. RT/RW: **012/006** 6. Kecamatan: **Duren Sawit**

7. Kabupaten/Kota: **Jakarta Timur** 8. Kode Pos:

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB:

2. Letak tanah dan atau bangunan: **Jl. Lembah Palembang I Blok 3.9 No. 14**

3. Kelurahan/Desa: **Pondok Kelapa** 4. RT/RW: **005/09**

5. Kecamatan: **Duren Sawit** 6. Kabupaten/Kota: **Jakarta Timur**

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Dasar atas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJCP PBB/m <sup>2</sup> (Dasar berdasar atas SPPT PBB yang merupakan acuan di atas Tanah)	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7 182 m <sup>2</sup>	9 Rp 1.573.000,-	11 Rp 286.286.000,-
Bangunan	8 -- m <sup>2</sup>	10 Rp --	12 Rp --
NJCP PBB:			13 Rp 286.285.000,-
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: <input type="text"/>	14. Harga transaksi: <input type="text"/>	Rp --	

16. Nomor Sertifikat: **PUB 6692 / Pondok Kelapa**

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya jika berdasarkan pengalihan dari Wajib Pajak)

Uraian	Nilai	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	286.286.000,-	1 ▶ 286.286.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPKP)	60.000.000,-	2 ▶ 60.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	226.286.000,-	3 ▶ 226.286.000,-
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	11.314.300,-	4 ▶ 11.314.300,-
Pengenaan 50% karena waris / hibah / pengalihan hak pengelolaan	5.657.150,-	5 ▶ 5.657.150,-
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	5.657.150,-	6 ▶ 5.657.150,-

D. Jumlah Setoran berda...  
 a. Penghitungan...  
 b. STB / SKEKB / SKINKBT...  
 c. Pengurangan dihitung sendiri karena...  
 d. Jumlah Pembayaran: **RP. 5.657.150,-**

Dengan angka: **Rp 5.657.150,-**

Dengan huruf: **\*LIMA JUTA ENAM RATUS LIMA PULUH TUJUH RIBU SERATUS LIMA PULUH RUPIAH\***

MENGENALAN  
KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

TEMPAT PEMBAYARAN  
Tanggal:

Jakarta, tgl. **25-4-08**  
WAJIB PAJAK / PENYETOR  
**Retno**  
Nn. **RENO JULYANINGRUM**

Hanya diisi oleh petugas Kantor Pelayanan Pajak  
 Nomor Dokumen:   
 NOP PBB baru:

Tinjauan hukum..., Maryanti, FH UI, 2009