



**Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000
Tentang**

**PERUBAHAN UNDANG-UNDANG
BPHTB**

**dan berubah menjadi Pajak Daerah
Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009
tentang Pajak Daerah dan Retribusi
Daerah**



BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

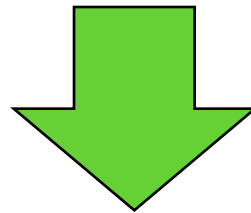
Pada masa lalu diberlakukan pungutan dengan nama Bea Balik Nama (BBN) berdasarkan Staatsblad 1924 Nomor 291, dikenakan terhadap setiap perjanjian yang di-AKTA-kan atas :

1. Pemindahan hak atas harta tetap yang diatur dalam KUH Perdata (Hak dengan titel Hukum Barat)
2. Peralihan harta dikarenakan hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang - orang yang pernah/bertempat tinggal terakhir di Indonesia



DUALISME HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

1. Hak atas harta tetap dengan titel Hukum Barat, diatur dalam KUH Perdata
2. Hak atas harta tetap Orang Indonesia Asli/Hak Pribumi, diatur dalam Hukum Adat tiap daerah.



Hak Pribumi tidak dikenakan BBN, karena Hak pribumi TIDAK DIATUR dalam KUH Perdata

Peralihan Hak Pribumi dicatat dalam Buku Wira-wiri Desa, untuk pemungutan Pajak Bumi (Pajak Bumi Bangunan)

UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA UU No. 5 TAHUN 1960 (UUPA)

1. Menghapus DUALISME Hukum Pertanahan di Indonesia, dengan Mem-FUSI-kan atau melebur Hak atas tanah menurut Hukum Barat dan Hukum Adat Indonesia.
2. Tidak lagi mengakui hak-hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Hak Atas Harta Tetap, sesuai Pasal 16 UUPA antara lain :

- Hak Milik (HM)
- Hak Guna Usaha (HGU)
- Hak Guna Bangunan (HGB)
- Hak Pakai



Sejalan dengan diberlakukannya UU Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi.

Terjadinya ketidak-adilan mengingat peralihan harta gerak seperti kendaraan bermotor dikenakan bea balik nama.

Sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah, diberlakukan lagi pungutan pajak atas pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nama BPHTB berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 1997.



UU TENTANG BPHTB

1. UU No. 21/Tahun 1997, berlaku sejak 01 Januari 1998.
2. Perppu No. 1/Tahun 1997, tentang penangguhan pemberlakuan UU BPHTB, dengan adanya Krisis Ekonomi dan Moneter maka pemberlakuan UU BPHTB ditunda dan diberlakukan mulai 01 Juli 1998.
3. UU No 1/Tahun 1998 tentang penetapan Perppu No 1/Tahun 1997 menjadi UU.
4. UU No. 20/Tahun 2000, tentang Perubahan UU BPHTB berlaku sejak 01 Januari 2001.
5. UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Rertribusi Daerah.

POKOK-POKOK PIKIRAN PERUBAHAN UU BPHTB

- **Memperluas cakupan objek pajak untuk mengakomodir adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang belum diatur**
- **Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pengenaan pajak**
- **Lebih memberikan kepastian hukum mengenai ketentuan dan sanksi bagi pejabat**
- **Menyesuaikan dengan ketentuan baku dan istilah dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan (UU KUP)**
- **Menyesuaikan dengan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah**

MEMPERLUAS CAKUPAN OBJEK PAJAK UNTUK MENGAKOMODIR ADANYA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BELUM DIATUR

- **Mempertegas dasar hukum jenis hak atas tanah dan atau bangunan yang diatur diluar UUPA [Pasal 1 angka 3]**
 - Hak atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

UU No.21 Th.1997

Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

UU No.20 Th.2000

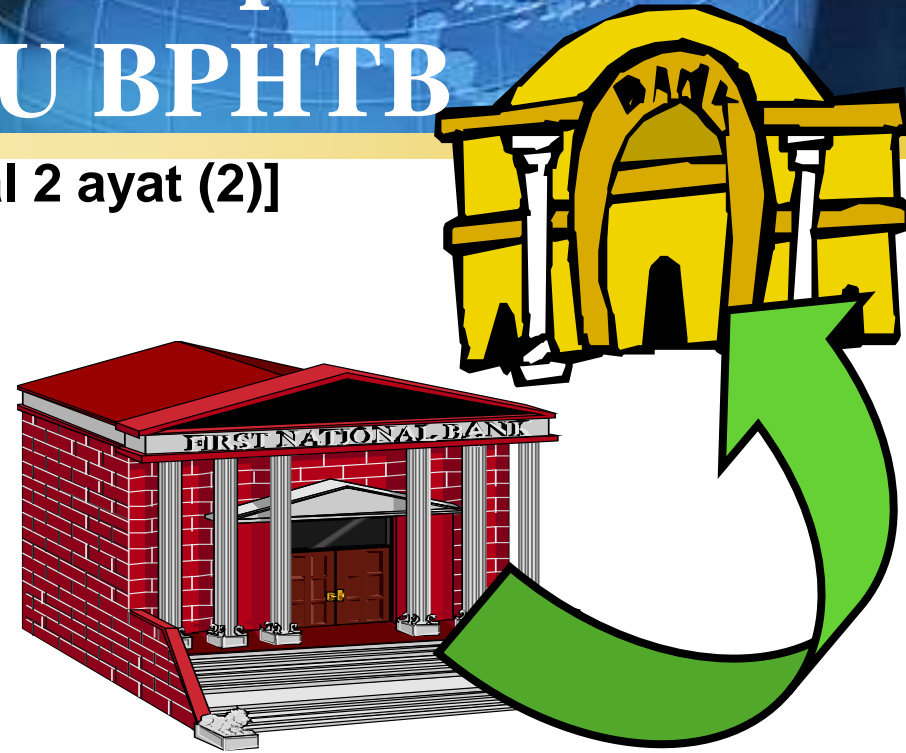
Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sasaran yang ingin dicapai dalam perubahan UU BPHTB

- **Menambah objek pajak baru [Pasal 2 ayat (2)]**
 - Perolehan hak karena waris

- **Mengakomodir bentuk transaksi ekonomi akibat perkembangan dunia usaha [Pasal 2 ayat (2)]**
 - Penggabungan usaha
 - Peleburan usaha
 - Pemekaran usaha

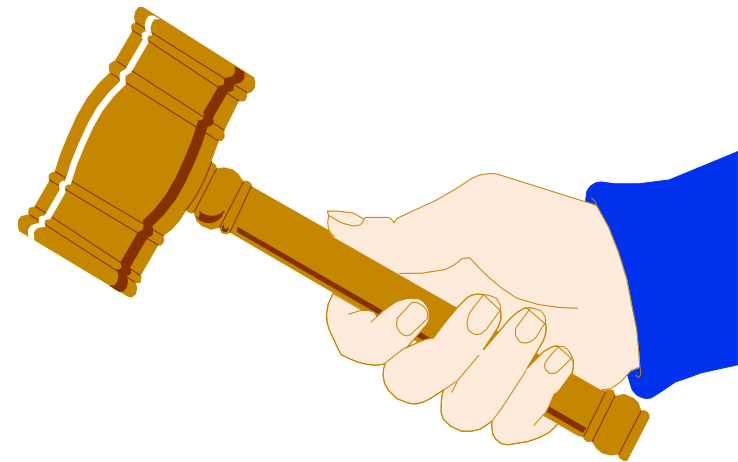
- **Menyesuaikan pasal-pasal yang terkait dengan penambahan objek pajak baru karena waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan pemekaran usaha**
 - * Pengenaan objek pajak waris diatur dengan PP [Pasal 3 ayat (2)]
 - * Dasar pengenaan pajak [Pasal 6 ayat (2)]
 - * Saat terutang pajak [Pasal 9 ayat (1)]



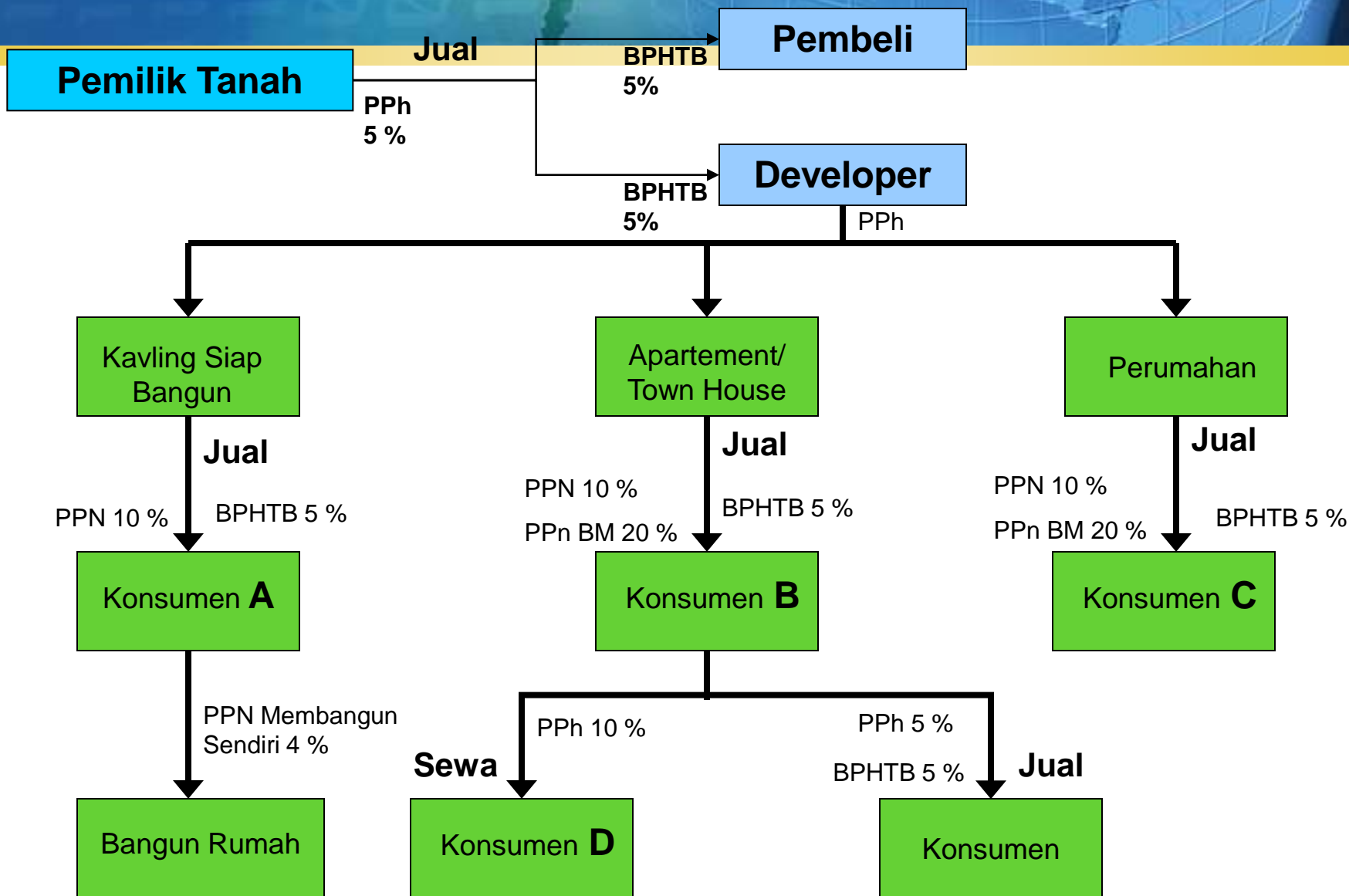
LEBIH MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN DALAM PENGENAAN PAJAK

- **Perolehan hak karena waris [Pasal 2 ayat (2)]**
 - Perolehan hak karena waris akan memberikan peningkatan kemampuan ekonomi yang diperoleh tanpa melalui pengorbanan/usaha.
 - Untuk memotivasi ahli waris agar tidak tergantung pada kekayaan pewaris (orang tua).

- **Perolehan hak karena lelang [Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3)]**
 - Nilai Perolehan Objek Pajak berdasarkan harga transaksi dalam Risalah Lelang, tidak perlu dibandingkan dengan NJOP PBB



SKEMA PAJAK TRANSAKSI PROPERTI DI INDONESIA



Skema Bagi Hasil BPHTB

- ❖ Menurut UU BPHTB No. 20/ 2000, penerimaan negara dari BPHTP dibagi sesuai dengan proposis 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintah daerah yang bersangkutan (dimana letak dan dipungutnya BPHTB).
- ❖ Bagian pemerintah pusat akan dibagi ke seluruh pemerintah kabupaten/ kota secara merata
- ❖ Bagian pemerintah daerah dibagi dengan proporsi 20% untuk pemerintah provinsi yang bersangkutan dan 8-% untuk pemerintah kabupaten kota yang bersangkutan.

Skema Bagi hasil pendapatan Negara dari BPHTB

20%

Pemerintah Pusat

16%

Pemerintah Provinsi yang
bersangkutan

64%

Pemerintah Kabupaten/ Kota yang
bersangkutan

Matrik Perbandingan BPHTB

URAIAN	PAJAK PUSAT	PAJAK DAERAH
Subjek	Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Pasal 4 UU BPHTB	Sama Pasal 86 UU PDRD
Objek	Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan Pasal 2 UU BPHTB	Sama Pasal 85 UU PDRD
Tarif	<u>Sebesar 5%</u> Pasal 5 UU BPHTB	<u>Paling Tinggi 5%</u> Pasal 88 UU PDRD

Matrik Perbandingan BPHTB

URAIAN	PAJAK PUSAT	PAJAK DAERAH
NPOPTKP	<u>Paling banyak</u> Rp300 Juta untuk Waris dan Hibah Wasiat	<u>Paling rendah</u> Rp300 Juta untuk Waris dan Hibah Wasiat
	<u>Paling banyak</u> Rp 60 Juta untuk <u>Selain</u> Waris dan Hibah Wasiat Pasal 7 UU BPHTB	<u>Paling rendah</u> Rp 60 Juta untuk <u>Selain</u> Waris dan Hibah Wasiat Pasal 87 ayat (4) dan ayat (5) UU PDRD
BPHTB terutang	5% x (NPOP – NPOPTKP) Pasal 8 ayat (2) UU BPHTB	5% (Max) x (NPOP-NPOPTKP) Pasal 89 ayat (1) UU PDRD

Matrik Perbandingan BPHTB

URAIAN	PAJAK PUSAT	PAJAK DAERAH
BPHTB terutang	5% x (NPOP – NPOPTKP) Pasal 8 ayat (2) UU BPHTB	5% (Max) x (NPOP-NPOPTKP) Pasal 89 ayat (1) UU PDRD
Saat Terutang Hibah Wasiat	Saat ybs mendaftarkan peralihan haknya ke BPN Pasal 9 ayat (1) huruf i UU BPHTB	sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta Pasal 90 ayat (1) huruf d UU PDRD
Keberatan	Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak Pasal 16 ayat (7) UU BPHTB	Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak Pasal 103 ayat (4) UU PDRD
Pengurangan	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 20 UU BPHTB • Pasal 36 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c UU KUP 	Pasal 95 ayat (4) huruf a dan Pasal 107 ayat (2) huruf e UU PDRD

Tugas Kelompok

- ❖ Tugas 1 tentang objek BPHTB?
- ❖ Tugas 2 tentang subjek BPHTB?
- ❖ Tugas 3 tentang tarif dan dasar pengenaan BPHTB ?
- ❖ Tugas 4 tentang saat terutang BPHTB?

Tugas Individu

- ❖ Mendownload, undang-undang dan peraturan terkait BPHTB: (dibawa setiap perkuliahan)
 1. UU No 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 2. UU No. 20 Tahun 2000, tentang perubahan UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 3. Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,
 4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
 5. UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Rertribusi Daerah

