

SAAT TERUTANG PAJAK

(Ps. 9)

Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah
Pemasukan di Perseroan
Pemisahan Hak,
Penggabungan/Peleburan Usaha
Pemekaran Usaha, Hadiah

Sejak Tgl dibuat dan ditanda
tanganinya AKTA

Waris dan Hibah Wasiat

Sejak tgl ybs mendaftarkan
peralihan Hak ke Kantor Pertanahan

Putusan Hakim

Sejak Putusan Pengadilan

Pemberian Hak Baru

Sejak Tgl ditandatangani dan diterbitkan
SK Pemberian Hak Baru

L e l a n g

Sejak Tgl Penunjukan Pemenang Lelang

Perubahan

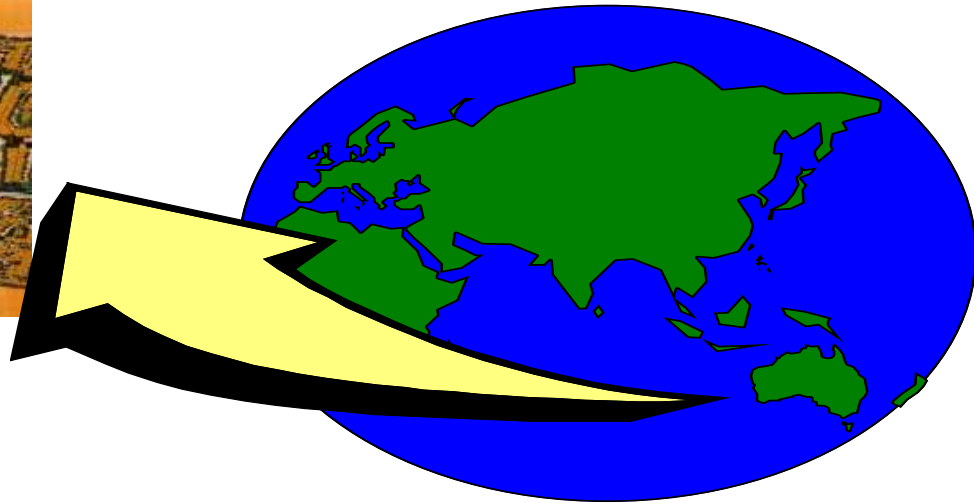
**Pasal 90
ayat (1)
huruf d**

- Saat terutang BPHTB untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

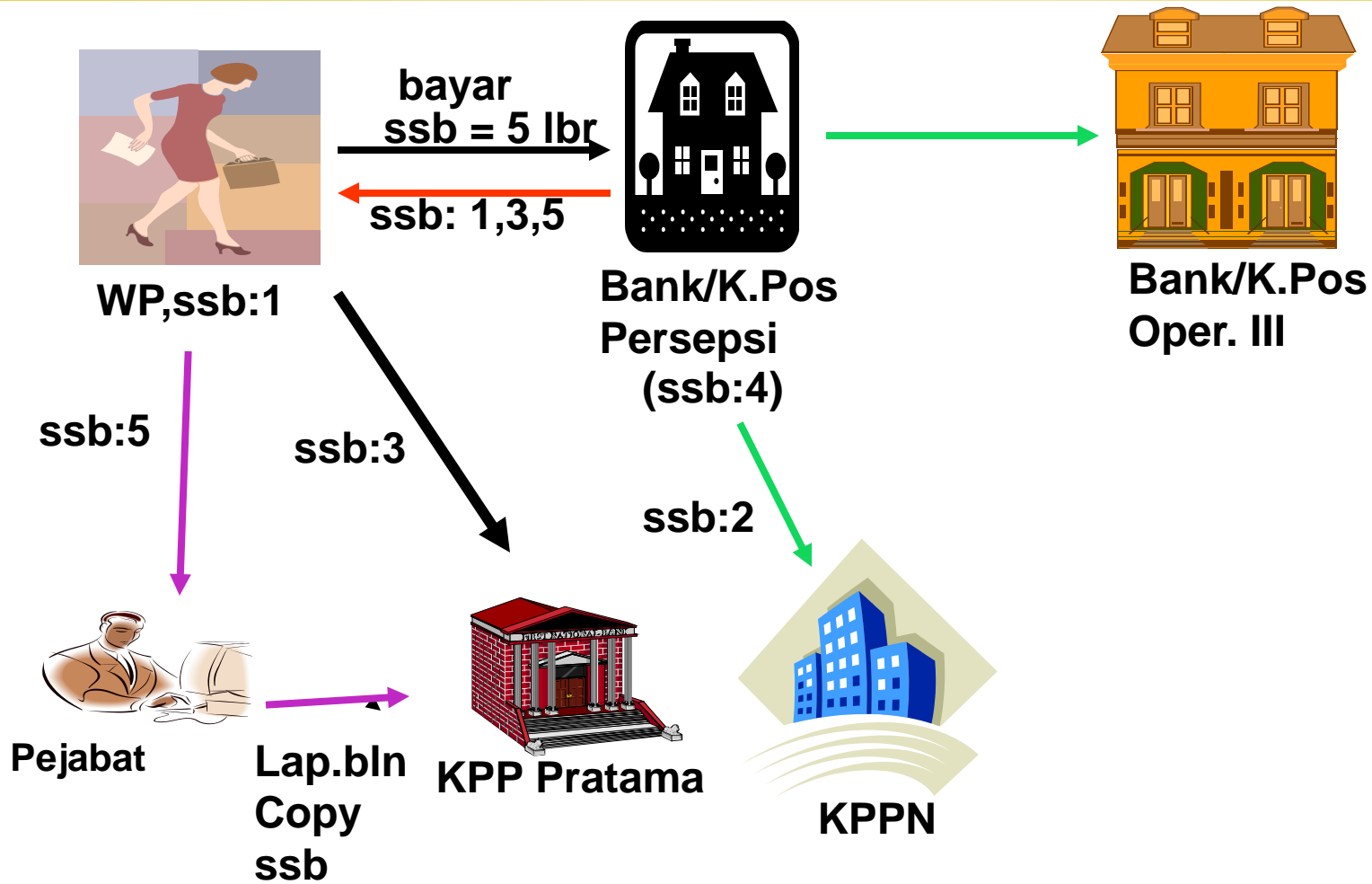
Pajak Pusat: Pasal 9 ayat (1) huruf i, saat terutang BPHTB untuk hibah wasiat adalah sejak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke BPN

Tempat terutang pajak adalah di wilayah

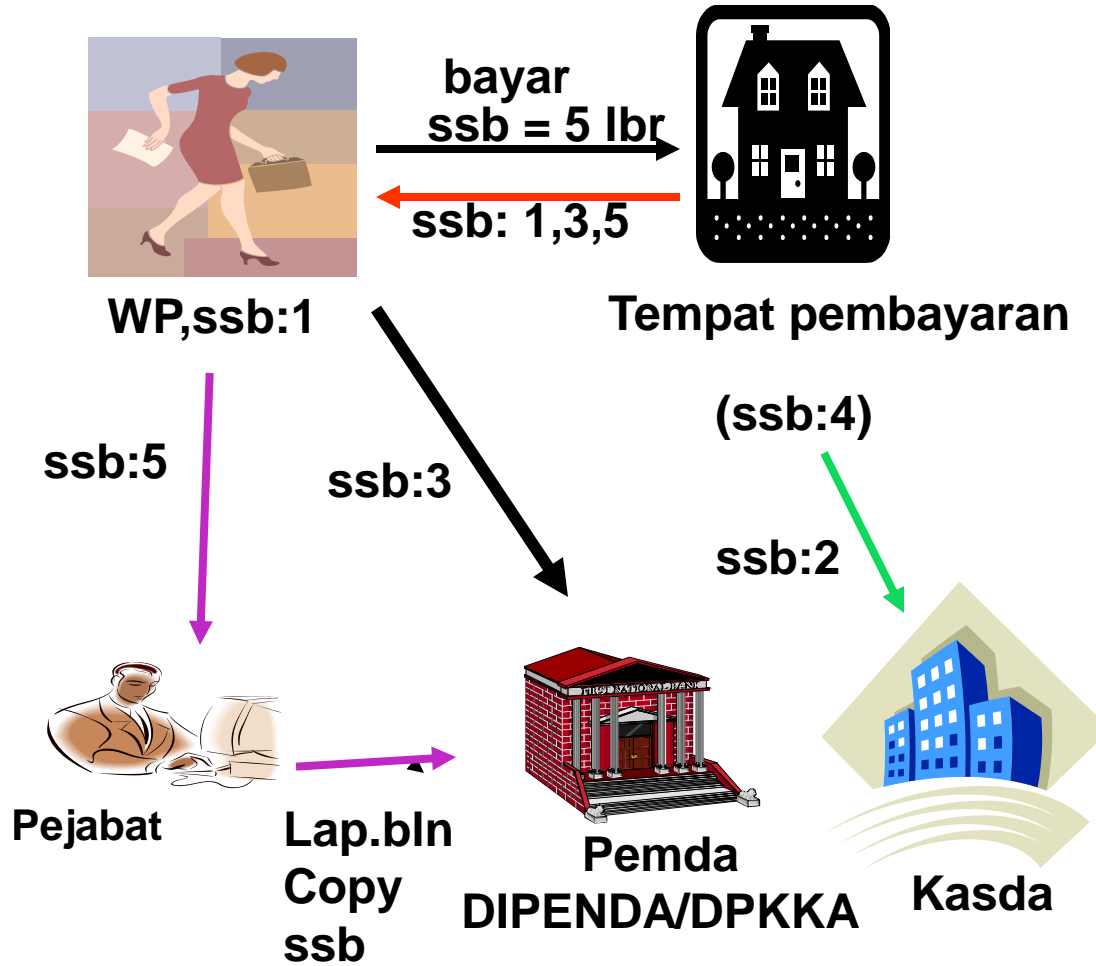
**Kabupaten, Kota,
atau Provinsi** yang meliputi letak Objek Pajak



TATA CARA PEMBAYARAN BERDASAR UU BPHTB

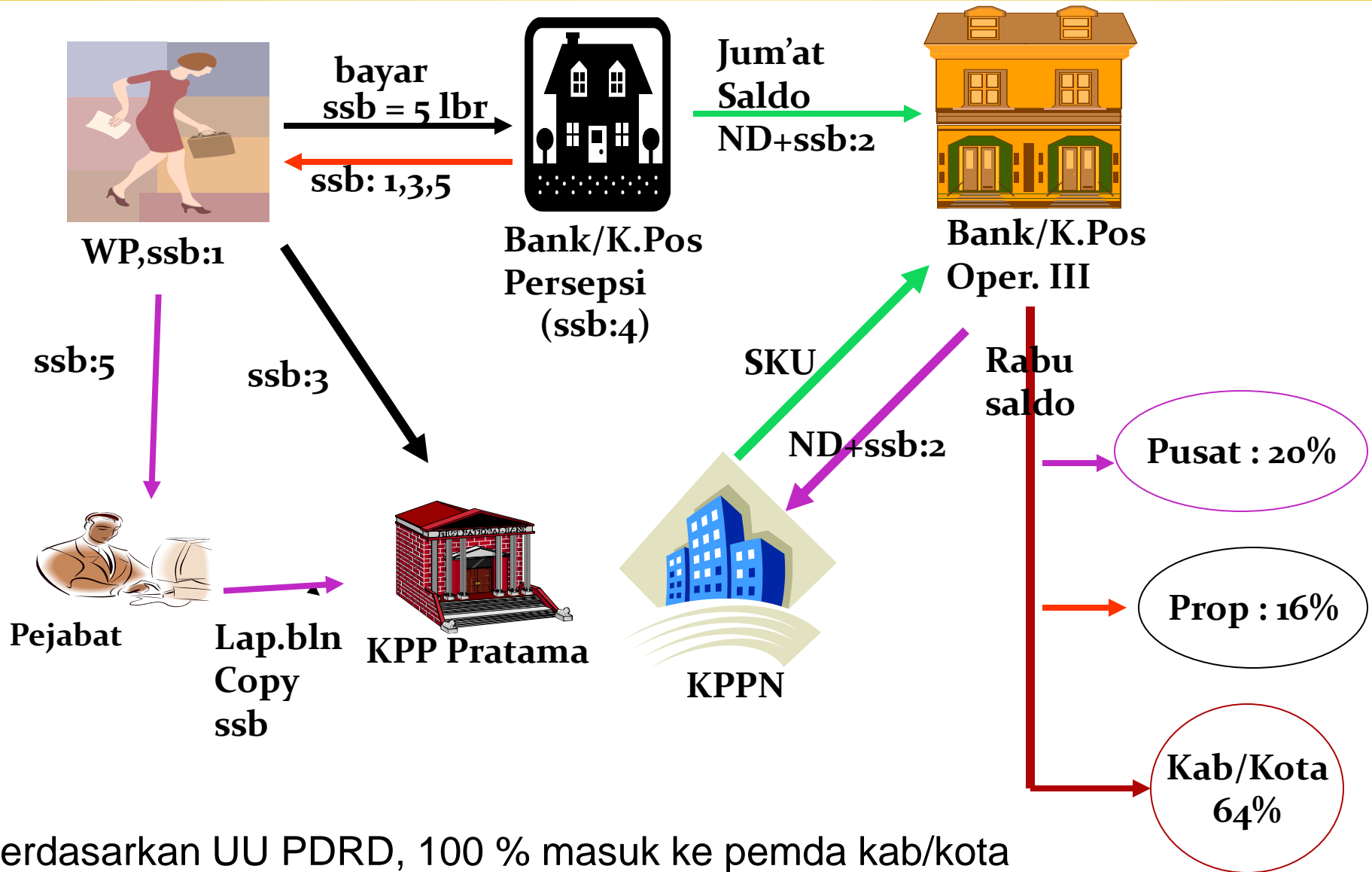


PERUBAHAN TATA CARA PEMBAYARAN BERDASAR UU PDRD



PEMBAGIAN HASIL BPHTB

(Ps.23 UU; PMK: 04/PMK.07/08 & PMK: 98/PMK.05/2008)

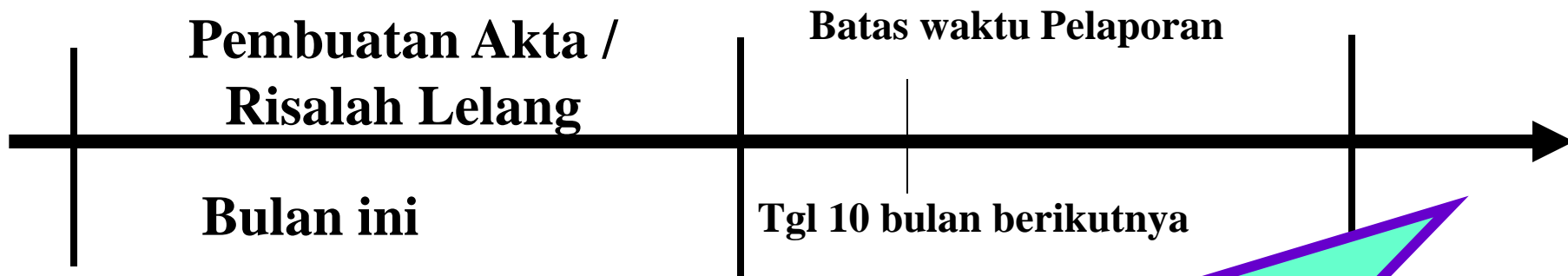


Berdasarkan UU PDRD, 100 % masuk ke pemda kab/kota

Kewajiban Melapor Bagi Pejabat



**PPAT/Notaris/
Ka.KLN**



Lewat waktu, Sanksi Administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 untuk setiap laporan .

Pasal Terkait BPHTB dalam UU PDRD

Pasal 95 ayat (4) huruf a

- Peraturan Daerah tentang pajak dapat juga mengatur ketentuan mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya

Pajak Pusat: pengurangan Pasal 20 UU BPHTB dan Pasal 36 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c UU KUP

Pasal 103 ayat (4)

- Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak

Pajak Pusat: Pasal 16 ayat (7) UU BPHTB, pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak

Pasal Terkait BPHTB dalam UU PDRD

Pasal 107 ayat (2) huruf:

- a. Kepala Daerah dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya
- b. Mengurangkan atau membatalkan SPPT, SKPD, SKPDKB SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar
- c. mengurangi atau membatalkan STPD
- d. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak

Pajak Pusat Pasal 36 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c UU KUP dan Pasal 20 UU BPHTB

Soal

- ❖ Pemerintah RI memberikan hak pengelolaan kepada suatu BUMN, tanah seluas 10 Ha dengan nilai pasar tanah tersebut adalah Rp 1.800.000.000,- sedangkan kelas NJOP A35 (Rp 20 ribu). Dengan adanya pemberian hak pengelolaan tersebut, NPOPTKP 50 rb hitung BPHTB:
 - NPOP
 - Yang dibayar oleh BUMN tersebut.

Soal

- ❖ Pak Sastra sejak tahun 1995 memiliki (secara hukum adat) tanah seluas 1 Ha di Nagari Saniang Bakar (Kabupaten Solok, Sumatera Barat). Hal ini ditandai dengan dimilikinya girik dalam buku-C Nagari Saniang Bakar, tanah tersebut dinyatakan milik Pak Sastra. Pada tahun 2005, Pak Sastra bermaksud akan mengkonversi hak milik tanah adat tersebut menjadi hak milik menurut UU No. 5 Tahun 1960 tanpa ada perubahan nama pemilik. Jika untuk pengenaan PBB, NJOP tanah tersebut Rp 100.000.000,- berapa BPHTB yang harus dibayar oleh Pak Sastra karena adanya konversi tersebut (NPOPTKP Kabupaten Solok ditetapkan Rp 20.000.000,-). Jelaskan pendapat saudara.

Soal


- ❖ Pak Hidayat, Pak budi, dan Ibu Wati akan mendaftarkan tanah warisan miliknya pada tanggal 10 April 2005 di daerah Cengkareng (Jakarta Barat) seluas 1.200 m² kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat melalui Notaris PPAT Hasan yang memiliki harga pasar Rp 1.800.000.000,- Berdasarkan SPPT PBB tahun 2005, tanah tersebut masuk kelas NJOP A8. (Rp 2.013 rb) Hitung berapa BPHTB yang harus dibayar Pak Hidayat cs (NPOPTKP Waris dan Hibah Wasiat DKI Jakarta Rp 250.000.000).

Soal

- ❖ Bila dari soal di atas, Pak Hidayat dapat $\frac{2}{3}$ harta warisan, sedangkan sisanya dibagi merata antara Pak Budi dan Bu Wati, berapa BPHTB yang harus dibayar lagi bila NPOPTKP hibah 20 jt?

Soal

- ❖ Bila dari soal di atas, Pak Hidayat tidak dapat harta warisan, sedangkan sisanya dibagi merata antara Pak Budi dan Bu Wati, berapa BPHTB yang harus dibayar lagi bila NPOPTKP hibah 20 jt?

- 
- ❖ NPOP 1.800.000.000
NJOP 2.415.600.000
 - ❖ BPHTB NJOP-NPOPTKP X 5%X50%
54.140.000
 - ❖ Hidayat $\frac{2}{3}$ = 1.610.400.000 → dapat hibah $\frac{1}{3}$
 - ❖ Budi $\frac{1}{6}$ = 402.600.000 → hibah $\frac{1}{6}$
 - ❖ Wati $\frac{1}{6}$ = 402.600.000 → hibah $\frac{1}{6}$
 - ❖ BPHTB $((\frac{1}{3} \times \text{NJOP}) - 20.000.000) \times 5\%$
39.260.000
 - ❖ Hidayat 0 = 0 → hibah $\frac{1}{3}$
 - ❖ Budi $\frac{1}{2}$ = 1.207.800.000 → dapat hibah $\frac{1}{6}$
 - ❖ Wati $\frac{1}{2}$ = 1.207.800.000 → dapat hibah $\frac{1}{6}$
 - ❖ BPHTB $((\frac{1}{3} \times \text{NJOP}) - 20.000.000) \times 5\%$
39.260.000



TERIMA KASIH!