



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

**PERUBAHAN UNDANG-UNDANG  
BPHTB**

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



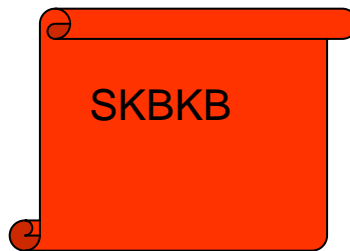
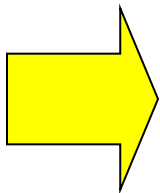
# Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB)

Dalam jk. Waktu 5 thn sesudah saat terutang pajak

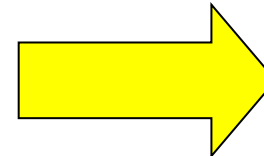
Berdasarkan hasil pemeriksaan/ket lain



Fiskus



Dasar Penagihan



Wajib Pajak

+ bunga 2%/bln

Maks 24 bulan sejak saat terutang s/d diterbitkan SKBKB



Pajak Kurang dibayar

# Penetapan

## ❖ SKBKB

→ jk wkt 5 th

→ Melalui pemeriksaan atau ket lain

→ Denda 2 % per bln mak 24 bln

## SKBKBT

→ jk wkt 5 th

→ Ditemukan dt baru dan/atau sebelumnya blm terungkap

→ sanksi kenaikan 100%, kecuali lapor sendiri sebelum diperiksa

# Contoh jumlah kekurangan pajak yang terutang kurang bayar

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

NPOP	Rp 100.000.000,00
NPOPTKP	<u>Rp 20.000.000,00</u>
NPOP kena Pajak	Rp 80.000.000,00

Pajak yang terutang

$$= 5\% \times \text{Rp } 80.000.000,00 = \mathbf{\text{Rp } 4.000.000,00}$$

Berdasarkan **Pemeriksaan** yang dilakukan pada tgl 30 Des 1998, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP sebenarnya adalah **Rp 150.000.000,00**, maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

NPOP Rp 150.000.000,00  
NPOPTKP Rp 20.000.000,00

NPOP kena pajak Rp 130.000.000,00

Pajak yg seharusnya terutang = 5% X Rp130.000.000,00 = Rp 6.500.000,00

Pajak yg telah dibayar Rp 4.000.000,00

**Pajak yang kurang bayar Rp 2.500.000,00**

Sanksi Administrasi berupa BUNGA dr 29 Mart 98 s/d 30 Des 98 =

= **10 X 2%** X Rp 2.500.000,00 = Rp 500.000,00

Jumlah pajak yang hrs dibayar =

Rp 2.500.000,00 + Rp 500.000,00 = **Rp 3.000.000,00**

# Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)

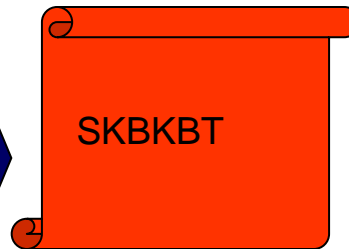
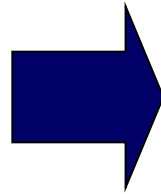
## Pasal 12

Dalam jk. Waktu 5 thn sesudah terutang pajak  
Berdasarkan hasil pemeriksaan

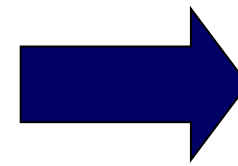
SKBKB



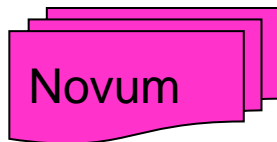
Fiskus



+ kenaikan 100%, kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan



Wajib Pajak



Bukti baru

Dasar Penagihan

# Contoh Perhitungan

Pada tahun 2003, dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain diperoleh data baru bahwa NPOP sbgmn tersebut dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) ternyata adalah Rp 230.000.000,00, maka pajak yg seharusnya terutang :

NPOP	Rp 230.000.000,00
NPOP TKP	<u>Rp 20.000.000,00</u>
NPOP kena Pajak	Rp 210.000.000,00

**Pajak yg seharusnya terutang =**

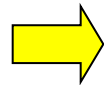
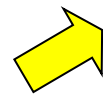
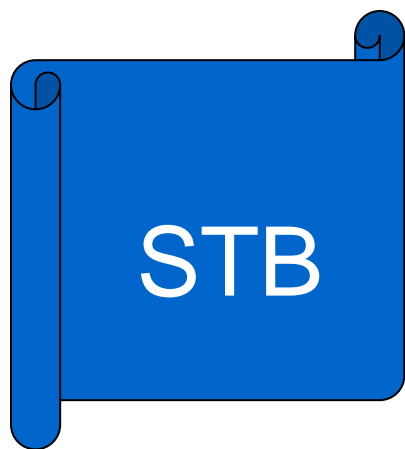
$$\begin{aligned} & 5\% \times \text{Rp } 210.000.000,00 = \text{Rp } 10.500.000,00 \\ \text{Pajak yg telah dibayar} & = \text{Rp } \underline{6.500.000,00} \\ \text{Pajak yg kurang dibayar} & = \text{Rp } \mathbf{4.000.000,00} \end{aligned}$$

Sanksi Administrasi berupa kenaikan =

$$\mathbf{100\%} \times \text{Rp } 4.000.000,00 = \text{Rp } 4.000.000,00$$

$$\text{Jumlah yang harus dibayar} = \text{Rp } 4.000.000,00 + \text{Rp } 4.000.000,00 = \mathbf{\text{Rp } 8.000.000,00}$$

# Surat Tagihan BPHTB (STB)



Menagih pajak yang tidak/  
kurang dibayar

Menagih pajak yang kurang  
dibayar karena salah tulis/  
Hitung pada SSB

Menagih sanksi adminis-  
trasi berupa bunga dan/  
Atau denda



+ bunga 2%/  
Bulan, maks  
24 bln sejak  
Saat terhu-  
tang pajak



# TATA CARA PENAGIHAN BPHTB

- ***Dasar Penagihan BPHTB :***

SKBKB, SKBKBT, STB, SK Pembetulan, SK Pengurangan, SK Keberatan, Putusan Banding yg menyebabkan pajak bertambah -----→ Harus dilunasi dalam waktu 1 (satu) bulan sejak diterima WP, lewat waktu dapat ditagih dengan ***Surat Paksa***

# Soal

- ❖ Pak Hidayat, Pak budi, dan Ibu Wati akan mendaftarkan tanah warisan miliknya pada tanggal 10 April 2009 di daerah Cengkareng (Jakarta Barat) seluas 1.200 m<sup>2</sup> kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat melalui Notaris PPAT Hasan yang memiliki NPOP Rp 2.000.000.000,- Hitung berapa BPHTB yang harus dibayar Pak Hidayat cs (NPOPTKP Waris dan Hibah Wasiat DKI Jakarta Rp 250.000.000).

# Lanjutan

- ❖ Berdasarkan **Pemeriksaan** yang dilakukan pada tgl 30 Des 2009, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP yang sebenarnya
- ❖ adalah **Rp 2.500.000.000,00**, Hitung kembali kekurangan dan denda bila ada?
- ❖ Berdasarkan bukti baru 1 Juni 2010 ternyata NPOP Rp 3 Milyar, Hitung kembali kekurangannya
- ❖ Berapa Harta yang harus diterima Hidayat cs bila dibagi adil? Masih dikenakan BPHTB lagi atau tidak?
- ❖ SKBKBT sampai tgl 30 Nov 2010 belum dibayar, diterbitkan STB, berapa denda yg hrs dibayar?

# CONTOH SOAL

- ❖ Tn. Candra Mempunyai 3 anak kandung, pd tgl 1 Maret 2005, menghibahkan sebidang tanah dan bangunan senilai 200 juta kepada anak kandung tersayang Si Joni NPOPTKP 20 jt, Sedangkan Si Jontor dan Si Lebay akan diberikan tanah dan bangunan yang ditempati sekarang ini. Pada tgl 5 Maret 2007 Tn Candra meninggal dunia, Kedua anaknya Si Jontor dan Si Lebay mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di Bekasi tgl 10 Maret 2007 dengan NPOP 400.000.000,- dan NPOPTKP Rp 200.000.000,- Hitung BPHTB Maret 2005 & Maret 2007?



**TERIMA KASIH!**