



**BADAN KEUANGAN
KABUPATEN GORONTALO**



PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PEMERINTAH KABUPATEN GORONTALO



DASAR
HUKUM
PEMUNGUTAN
BPHTB
DI KABUPATEN
GORONTALO

- UU 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- PP 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah
- Perda Kab. Gorontalo Nomor 39/2010 Tentang BPHTB
- Peraturan Bupati Gorontalo Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyampaian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Kab. Gorontalo
- Peraturan Bupati Gorontalo Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB Kab. Gorontalo



Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara

Pasal 5 ayat (3)

PP 37/1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta
Tanah sebagaimana diubah
dengan PP Nomor 24/2016
tentang Perubahan Atas
PP/37/1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah

- bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT sebagai PPAT Sementara



PENGERTIAN-PENGERTIAN

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 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
- Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
- Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan
- Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan



Objek Pajak BPHTB

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan

Perolehan
Hak
Meliputi



Pemindahan Hak

- jual beli;
- tukar menukar;
- hibah;
- hibah wasiat;
- waris;
- pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
- pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- penunjukan pembeli dalam lelang;
- pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- penggabungan usaha;
- peleburan usaha;
- pemekaran usaha; atau
- hadiah

pemberian hak baru karena

- kelanjutan pelepasan hak; atau
- di luar pelepasan hak

OBJEK PAJAK YANG TIDAK DIKENAKAN BPHTB

- perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik;
- negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah



Dasar Pengenaan BPHTB

Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak)

HARGA TRANSAKSI

- Jual Beli

NILAI PASAR

- tukar menukar,
- hibah
- hibah wasiat
- waris
- pemasukan dalam perseroan atau badan hukum
- pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
- pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak
- penggabungan usaha; peleburan usaha
- pemekaran usaha
- hadiah

HARGA TRANSAKSI LELANG

- Penunjukkan Pembeli Dalam Lelang

Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan



NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP)

60 Juta

- Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak

300 juta

- 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, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)



TARIF BPHTB

5%

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

2.5%

pemberian hak (kelanjutan pelepasan hak; atau di luar pelepasan hak) baru khusus untuk program pemerintah atau pemerintah daerah



CARA MENGHITUNG BPHTB

$$\text{BPHTB Terhutang} = \text{Tarif X (NPOP-NPOPTKP)}$$

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) = xxxxxxxx

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) = xxxxxxxx

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) = xxxxxxxx

Pajak Terhutang = Tarif X NPOPKP) = xxxxxxxx



SAAT TERHUTANG BPHTB

sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta

- Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan yang mengakibatkan peralihan hak, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, dan Hadiah

sejak tanggal WP mendaftarkan peralihan haknya ke instansi di BPN

- Waris

sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap

- Putusan Hakim

sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

- Pemberian Hak Baru Atas Tanah sebagai Kealnjuatan Pelepasan Hak
- Pemberiah Hak Baru Atas Tanah diluar Pelepasan Hak

sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

- Lelang

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH (SSPD)

WAJIB PAJAK

- Setiap wajib pajak harus mengisi SSPD

SSPD

- SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya
- SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (I) harus disampaikan kepada pejabat yang berwenang untuk proses perhitungan pajak terutang

PEMBAYARAN
PAJAK

- dilakukan dengan menggunakan SSPD
- SSPD juga merupakan SPTPD
- SSPD disampaikan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian

SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH (STPD)

Bupati atau pejabat yang berwenang dapat menerbitkan STPD

- pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
- dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung; dan/atau
- wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

SANKSI

- Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

PENGURANGAN

Atas permohonan wajib pajak, Bupati dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang kepada wajib pajak karena

- pajak dalam tahun terjadi suatu bencana;
- pemberian stimulus kepada masyarakat/wajib pajak dengan memperhatikan kemampuan wajib pajak;
- usaha pengentasan kemiskinan;
- usaha peningkatan perekonomian masyarakat; dan/atau
- terdapat alasan lain dari wajib pajak yang dapat dipertanggungjawabkan



KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN DALAM PEMENUHAN BPHTB

KEWAJIBAN

- PPAT/PPATS/NOTARIS/CAMAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD;
- Kepala pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD
- Kepala /yang melaksanakan tugas dibidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD
- Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya



SANKSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN DALAM PEMENUHAN BPHTB

SANKSI

Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran

- Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan
- Kepala instansi yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku



PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)

Penelitian SSPD BPHTB meliputi:

- a. Kesesuaian nomor objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2; .
- b. Kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
- c. Kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
- d. Kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
- e. Kebenaran penghitungan BPHTB yang termasuk besarnya pengurangan yang sendiri.



PIHAK-PIHAK TERKAIT DALAM

PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)



Wajib Pajak



PPAT/PPATS/BPN/KPKNL



Badan Keuangan/Bapenda/BPRD



Tempat Pembayaran (Bank/Pos/DLL)



BPN/ATR



Tugas dan Kewajiban

WAJIB PAJAK

Menyiapkan dokumen peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan



PPAT/PPATS/BPN/Lelang

Input Data Wajib Pajak dan Objek BPHTB

Upload Dokumen Persyaratan

Cetak ID Billing jika terdapat Pembayaran BPHTB

Cetak SSPD BPHTB



Badan Keuangan

Melakukan verifikasi berkas

Melakukan Verifikasi Objek Pajak

Melakukan validasi



Bank persepsi/pembayaran

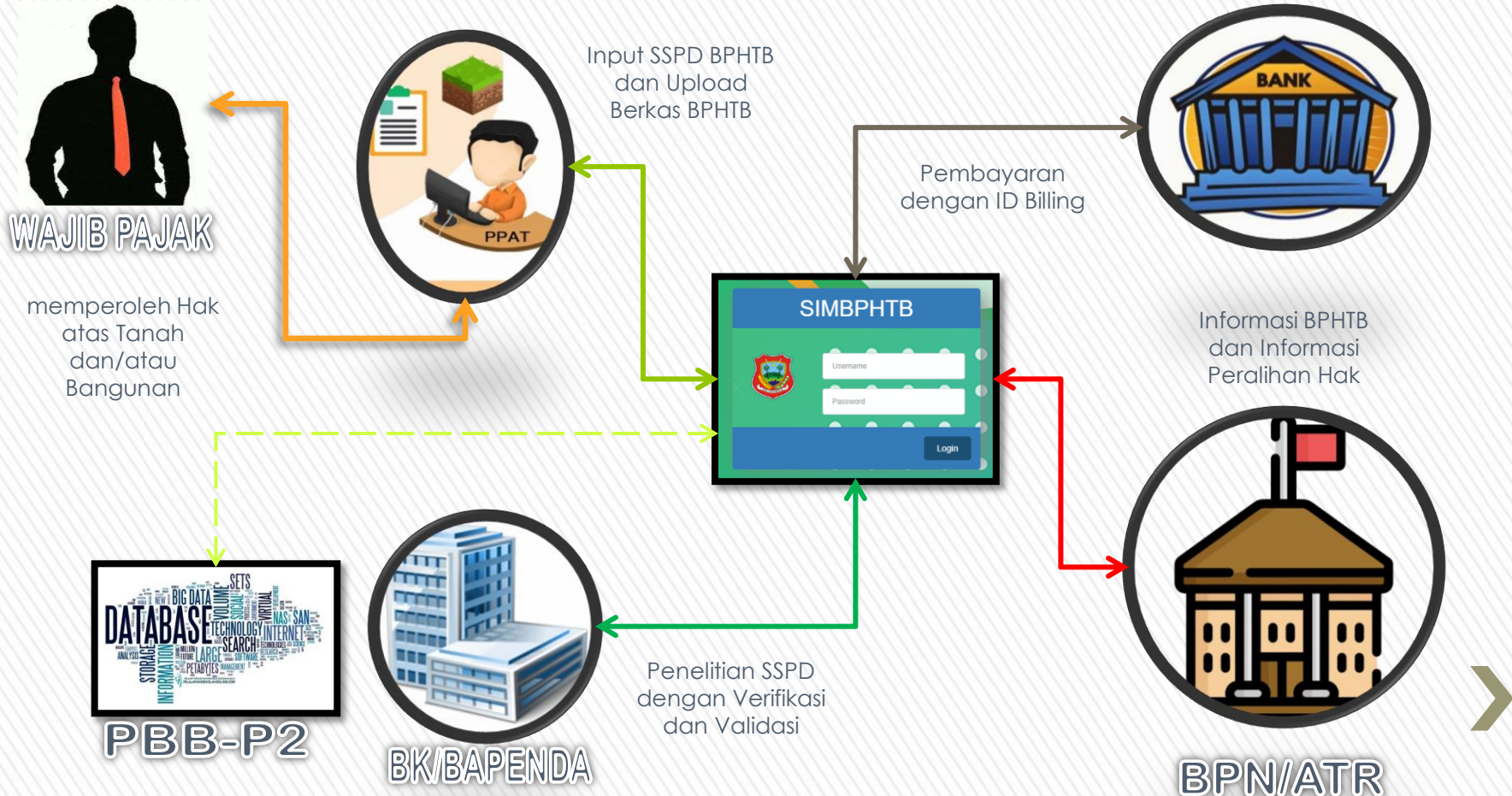
Menerima Pembayaran dengan menggunakan kode ID Billing



BPN/ATR

Melakukan Pelayanan Penserfikatan tanah dengan memastikan NOP dan Pembayaran BPHTB

PROSES PEMBAYARAN DAN PENYAMPAIAN SSPD-BPHTB



Sekian
Dan
Terima kasih

