

## **BAB XII**

### **PBB DAN BPHTB**

#### **OBJEKTIF :**

1. Mahasiswa dapat memahami pajak bumi dan bangunan
  2. Mahasiswa dapat memahami bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
  3. Mahasiswa dapat memahami bea materai
- 

#### **12.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya.

Jika dilihat dari sifatnya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan. Artinya, besaran pajak terutang ditentukan dari keadaan objek yaitu bumi dan/atau bangunan. Sedangkan keadaan subjeknya tidak ikut menentukan besarnya barang. PBB ini di atur dalam Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009.

- ✓ Bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.

Contoh: Sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang.

- ✓ Bangunan : adalah kontruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah / perairan diwilayah Republik Indonesia.

Contoh : Rumah tempat tinggal, bangunan, gedung, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, pusat perbelanjaan.

- **Objek PBB**

Yang menjadi objek pajak adalah Bumi dan Bangunan (yang telah diatur oleh menteri keuangan dan dituangkan dalam UU No.12 Tahun 1994 Pasal 27).

- **Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB**

- a) Digunakan untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b) Digunakan untuk pemakam umum, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- c) Objek pajak tersebut merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, 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 perwakilan diplomatik.
- e) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

- **Subjek PBB**

Yang menjadi subjek pajak adalah Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi atau memiliki, menggunakan dan memperoleh manfaat atas bangunan.

- **Dasar Perhitungan PBB**

Dasar Penghitungan Pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang merupakan hasil dari pengurangan NJOP dengan NJOPTKP. Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 dalam perhitungan PBB tidak lagi mengenal besarnya NJKP.

**a. Dasar pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) didasarkan pada :

- Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- Nilai Perolehan Baru.
- Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

**b. Dasar Penghitungan Pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) :**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.25 tahun 2002 berlaku mulai 1 Januari 2003 besarnya NJKP yang ditetapkan adalah 20% dan 40 %.

- Untuk Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) lebih besar atau sama dengan Rp.1.000.000.000 (1 Milyar) maka NJKP nya sebesar 40% X NJOPKP

$$\text{NJOPKP} = \text{NJOP} - \text{NJOPTKP}$$

Kecuali bagi wajib pajak pegawai negeri sipil, ABRI dan para pensiun termasuk janda dan dudanya yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atas uang pensiun.

- > Untuk Objek Pajak lainnya dan yang NJOPKP nya kurang dari Rp.1.000.000.000 (1 Milyar) maka NJKP nya sebesar 20% x NJOPKP.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan / atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.201 / KMK.04 / 2000 adalah setinggi-tingginya Rp 12.000.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

- Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurang NJOPTKP sebanyak 1 kali tahun pajak.
- Apabila Wajib Pajak mempunyai lebih dari satu Objek Pajak, maka yang mendapat pengurang NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan objek pajak lainnya.

- **Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

a. Tarif PBB adalah paling tinggi sebesar 0,5% (pasal 80)

b. Pembagian Hasil Penerimaan PBB

Pembagian penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diatur dalam peraturan pemerintah sebagai berikut:

% Pemerintah Pusat = 10%

% Pemerintah Daerah : = 90%

% Biaya Pungutan : 10% x 90% = 9%

% Pemerintah Daerah TK. I : 20% x (90% - 9%) = 16,2%

% Pemerintah Daerah TK.II : 80% x (90% - 9%) = 64.8%

Catatan:

Jika didalam kasus terdapat dua nilai yaitu nilai perolehan dan nilai jual, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak adalah nilai yang terbesar.

c. Tarif PBB untuk wilayah Jakarta:

- NJOPKP Kurang dari Rp 200.000.000 = 0,01%
- NJOPKP Rp 200.000.000 – Rp 2.000.000.000 = 0,1 %
- NJOPKP Rp 200.000.000 – Rp 10.000.000.000 = 0.2%
- NJOPKP diatas Rp 10.000.000.000 = 0.3%
- NJOPKP kurang dari Rp 1.000.000.000 dengan luas dibawah 100 m2 yang dimaksud adalah Rumah/Rusun/Rusunami yang berada diluar Real Estate tidak dikenakan PBB (Sesuai dengan PERGUBNO. 259 Tahun 2015 Tentang pembebasan PBB Perdesaan dan Perkotaan atas rumah)

d. Tarif PBB untuk wilayah kota Depok :

- NJOPKP kurang dari Rp 1.000.000.000 = 0,125%
- NJOPKP diatas Rp 1.000.000.000 = 0,25%

e. Tarif PBB untuk wilayah kota Bekasi :

- NJOPKP sampai dengan Rp 500.000.000 = 0,1%
- NJOPKP diatas Rp 500.000.000 = 0,15%
- NJOPKP diatas Rp 1.000.000.000 = 0,25%

f. Tarif PBB untuk wilayah kota Bogor :

- NJOPKP kurang dari Rp 1.000.000.000 = 0,1%
- NJOPKP diatas Rp 1.000.000.000 = 0,2 %

g. Tarif PBB untuk wilayah kab. Bogor:

- NJOPKP kurang dari Rp 1.000.000.000 = 0,11 %
- NJOPKP diatas Rp 1.000.000.000 = 0,22 %

### Contoh kasus 1

Athar ialah Pengusaha Garment dan memiliki tanah serta sebuah bangunan berupa rumah di Daerah Tebet, Jakarta dengan data sebagai berikut :

- ♦ Tanah seluas 1000 m2 dengan NJOP Rp 6.200.000.000
- ♦ Bangunan seluas 800 m2 dengan NJOP Rp 4.000.000.000

- ♦ Tamanseluas 450m2 dengan NJOP Rp 1.147.500.000
- ♦ Kolam renang 350 m2 dengan NJOP Rp 927.500.000
- ♦ Dengan NJOPTKP yang telah ditetapkan sebesar Rp12.000.000

Jawaban:

(dalam ribuan rupiah)

No	Uraian	Nilai Jual per m2	Konversi NJOP	Kelas	Luas (m <sup>2</sup> )	Jumlah NJ
1	Tanah	6.200	6.195	044	1.000	6.195.000
2	Bangunan	5.000	4.825	013	800	3.860.000
3	Taman	2.550	2.625	017	450	1.181.250
4	Kolam Renang	2.650	2.625	017	350	918.750
5	Jumlah NJOP Dasar sebagai perhitungan					<b>13.155.000</b>
6	NJOPTKP					12.000
7	NJOPKP					12.143.000
8	PBB (0,3% x NJOPKP)					<b>36.429</b>

### Contoh Kasus 2

Bapak Rendy mempunyai sebuah rumah yang terletak di Bekasi, dan memiliki sebuah toko yang terletak di galaxy, kota Bekasi, dan memiliki rincian sebagai berikut :

➤ Rumah di bekasi:

- ♦ Tanah seluas 400m2 dengan nilai jual Rp 2.125.000 perm2 = 850jt
- ♦ Bangunan seluas 300m2 dengan nilai jual Rp 2.600.000 perm2 = 780jt

➤ Toko Di kota bekasi:

- ♦ Tanah seluas 450m2 dengan nilai jual Rp 3.100.000 perm2 = 1.395m
- ♦ Bangunan seluas 300 m2 dengan nilai jual Rp 2.250.000 perm2 = 675

Berapakah PBB yang terutang atas masing – masing objek pajak yang dimiliki Bapak Surya jika ditetapkan untuk NJOPTKP di bekasi Rp10.000.000?

Jawaban:

(dalam ribuan rupiah)

**Rumah di Bekasi**

No	Uraian	Nilai Jual per m2	Konversi NJOP	Kelas	Luas (m <sup>2</sup> )	Jumlah NJ
1	Tanah	2.125	2.176	057	400	870.400
2	Bangunan	2.600	2.625	017	300	787.500
3	Jumlah NJOP Dasar sebagai perhitungan					<b>1.657.900</b>
4	NJOPTKP					0
5	NJOPKP					1.657.900
6	PBB (0,25% x NJOPKP)					<b>4.144,75</b>

**Toko di Bekasi**

No	Uraian	Nilai Jual per m2	Konversi NJOP	Kelas	Luas (m <sup>2</sup> )	Jumlah NJ
1	Tanah	3.100	3.100	051	450	1.395.000
2	Bangunan	2.600	2.625	017	300	787.500
3	Jumlah NJOP Dasar sebagai perhitungan					<b>2.182.500</b>
4	NJOPTKP					10.000
5	NJOPKP					2.172.500
6	PBB (0,25% x NJOPKP)					<b>5.431,25</b>

**12.2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)****12.2.1 Pengertian BPHTB**

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. 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 perundang-undangan lainnya.

### 12.2.2 Konsep BPHTB

Undang – Undang No.21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang – Undang No. 20 Tahun 2000 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 2001. Terakhir diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### 12.2.3 Perolehan BPHTB

a. Pemindahan hak karena :

- ✓ Jual Beli
- ✓ Tukar Menukar
- ✓ Hibah Wasiat
- ✓ Penggabungan Usaha
- ✓ Waris
- ✓ Hibah
- ✓ Pemasukan dalam perseroan / Badan hukum lain
- ✓ Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
- ✓ Penunjukan pembeli dalam lelang
- ✓ Peleburan Usaha
- ✓ Pemekaran Usaha
- ✓ Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

b. Pemberian hak baru karena:

- ✓ Kelanjutan Pelepasan Hak
- ✓ Di luar pelepasan hak

### 12.2.4 Hak atas Tanah sebagai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

A. Hak atas Tanah sebagai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

- Hak milik
- Hak guna usaha
- Hak guna bangunan
- Hak pakai

- Hak milik atas satuan rumah susun
- Hak pengelolaan

#### B. Subjek Pajak BPHTB

Adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan.

#### C. Objek Pajak BPHTB

Berdasarkan Pasal 85 ayat (1) UU28/2009. Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dapat berupa:

- a. Tanah termasuk tanaman di atasnya
- b. Tanah dan Bangunan
- c. Bangunan

#### D. Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB

Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB ditetapkan dalam Pasal 3 UU No.21 Tahun 1997 Jo UU No.20 Tahun 2000, yaitu :

- a. Objek Pajak yang diperoleh Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Objek pajak yang diperoleh negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum dan yang semata - mata tidak digunakan untuk mencari keuntungan.
- c. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri keuangan dengan syarat tidak melakukan atau menjalankan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan / perwakilan organisasi tersebut.
- d. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama.
- e. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi / badan karena wakaf.
- f. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi / badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.



#### E. Tarif BPHTB

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Selanjutnya, Pengenaan tarif BPHTB 0% diberikan terhadap perolehan hak untuk pertama kali yang meliputi, pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak ini dapat berupa transaksi jual-beli, hibah, hibah wasiat atau waris. Sedangkan dalam pemberian hak baru meliputi kelanjutan pelepasan hak baru atau di luar pelepasan hak.

Pengenaan 0% ini diberikan kepada :

- a. Hanya untuk Wajib Pajak Orang Pribadi;
- b. Untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan
- c. Dengan NPOP sampai dengan Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Artinya pengenaan BPHTB ini hanya berlaku kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang baru pertama kali memperoleh pemindahan hak atau pemberian hak baru berupa tanah dan/atau bangunan dengan NPOP sampai dengan Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Wajib Pajak Orang Pribadi ini hanya berlaku bagi Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Provinsi DKI Jakarta paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Daerah atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari pejabat yang berwenang. Bagi Warga Provinsi DKI Jakarta yang ingin mendapatkan pengenaan 0% atas BPHTB, maka harus mengajukan permohonan yang dilengkapi dokumen persyaratan umum dan khusus.

## Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat

### Pasal 5

- 1) Pengenaan BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena Waris dan Hibah Wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- 2) Penetapan saat terutang Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris adalah Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan.
- 3) Penetapan saat terutang pajak atas perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Hibah Wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akte.

### • Cara Penghitungan BPHTB

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

### Contoh Kasus 1:

Bapak Reno membeli tanah dan bangunan dengan nilai perolehan objek pajak (harga transaksi) Rp 250.000.000. NPOPTKP yang ditetapkan pemerintah daerah setempat adalah Rp 75.000.000. Berapakah besarnya BPHTB terutang oleh Bapak Reno?

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp250.000.000
NPOPTKP	(Rp 75.000.000)
NPOPKP	<u>Rp175.000.000</u>

BPHTB terutang  $2.5\% \times \text{Rp}175.000.000 = \text{Rp}4.375.000$

**Contoh kasus 2:**

Arif memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 500.000.000. Berapa BPHTB terutang atas warisan tersebut jika ditetapkan NPOPTKP sebesar Rp 200.000.000?

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 500.000.000
NPOPTKP	(Rp 200.000.000 )
NPOPKP	<u>Rp 300.000.000</u>
BPHTB yang seharusnya terutang	: $2,5\% \times \text{Rp } 300.000.000 = \text{Rp } 7.500.000$
BPHTB terutang	: $50\% \times \text{Rp } 7.500.000 = \text{Rp } 3.750.000$

**Contoh Kasus 3:**

Seorang wajib pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 23 September 2018.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 250.000.000
NPOPTKP	Rp 80.000.000–
NPOPKP	<u>Rp 170.000.000</u>

BPHTB Terutang :  $2.5\% \times \text{Rp } 170.000.000 = \text{Rp } 4.250.000$

Pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 31 Desember 2018 ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebenarnya adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 300.000.000
NPOPTKP	(Rp 80.000.000)
NPOPKP	<u>Rp 220.000.000</u>

BPHTB yang seharusnya terutang ( $2.5\% \times \text{Rp } 220.000.000$ )	=Rp 5.500.000
BPHTB yang telah dibayar	=( <u>Rp 4.250.000</u> )

BPHTB yang kurang bayar = Rp 1.250.000

Sanksi administrasi berupa bunga dari 23 September 2018 sampai 31 Desember 2018 :

3 Bulan x 2% x Rp 1.250.000 = **Rp75.000**

Jadi Jumlah Pajak yang harus dibayar sebesar: Rp 1.250.000 + Rp 75.000  
= **Rp 1.325.000**

**Catatan :**

Sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan dikenakan untuk jangka waktu maksimal 24 bulan. Jadi jika ditemukan data baru dalam jangka waktu lebih dari 24 bulan maka sanksi administrasinya sebesar 2% tetap dikalikan dengan 24 bulan.

**F. Dasar Pengenaan Pajak**

- Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang ditetapkan dalam Pasal 6 UU No.20 Tahun 2000.
- Yang dimaksud Nilai Perolehan Objek Pajak adalah dalam hal :
  - 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. Peralihan Hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah Nilai pasar.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak Yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

- Apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan, besarnya nilai jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh menteri.

#### **G. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional setinggi - tingginya Rp.60.000.000, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan harus satu derajat ke atas dan ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami / istri, maka nilai NPOPTKP ditetapkan secara regional setinggi- tingginya Rp.300.000.000.

**Catt : Untuk BPHTB yang terutang dari waris, hibah waris sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang**

#### **H. Surat Ketetapan BPHTB**

Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

- **Lebih Bayar (LB)**

Apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,

- **Nihil (N)**

Apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,

- **Kurang Bayar (KB)**

Ketentuan tentang surat ketetapan BPHTB kurang bayar ditetapkan dalam Pasal 11 UU No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB jo UU No.20 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

- Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah ayat terutang pajak, Dirjen Pajak dapat menerbitkan surat ketetapan BPHTB kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.
- Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam surat ketetapan BPHTB kurang bayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan, jangka waktu 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya surat ketetapan BPHTB kurang bayar.

- **Kurang Bayar Tambahan (KBT)**

Apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan.

### I. Saat terutangnya BPHTB

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah sebagai berikut :

Jenis Transaksi	Saat Terutang
1. Jual Beli	Sejak tanggal dibuatnya dan ditandatangani aka.nya
2. Tukar Menukar	
3. Hibah	
4. Pemasukan dalam perseroan atau	

badan hukum lainnya	
5. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	
6. Hadiah	
7. Penggabungan usaha	
8. Peleburan Usaha	
9. Pemekaran Usaha	
10. Lelang	Sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang
11. Putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap	Sejak tanggal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
12. Waris dan hibah wasiat	Sejak tanggal pendaftaran hak
13. Pemberian hak baru sbg kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak.

- **Tempat Terutangnya BPHTB**

Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

- **Pembayaran BPHTB**

Pajak yang terutang dibayar 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 dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB).

### **12.3 Bea Materai**

#### **12.3.1 Subjek dan Objek Bea Materai**

Subjek Bea Materai :

1. Pihak yang menerima atau mendapat manfaat dari dokumen, kecuali pihak-pihak yang bersangkutan menentukan lain.
2. Dalam hal dokumen dibuat sepihak, misal kwitansi, bea meterai terutang oleh penerima kwitansi.
3. Dalam hal dokumen dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih, misal surat perjanjian dibawah tangan, maka masing-masing pihak terutang bea meterai.

- **Objek Bea Materai**

Dokumen yang dikenakan Bea Materai adalah dokumen yang berbentuk :

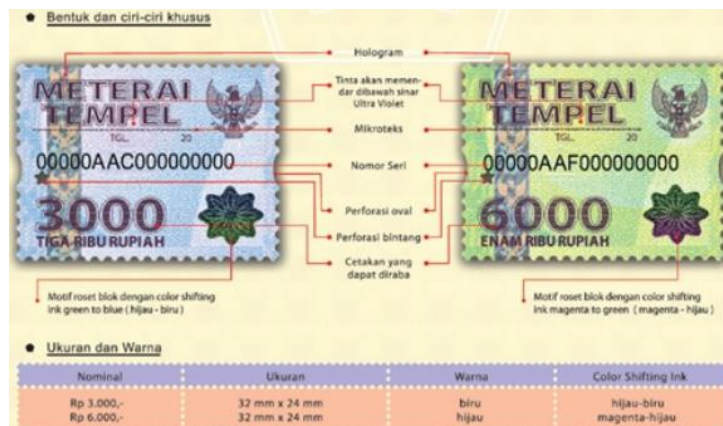
1. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya (surat kuasa, surat hibah, dan surat pernyataan) yang dibuat untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata
2. Akta-akta notaris termasuk salinannya
3. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk rangkap-rangkapnya
4. Surat yang memuat jumlah uang lebih dari Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah):
  - a. Yang menyebutkan penerimaan uang
  - b. Yang menyatakan pembukuan uang atau penyimpanan uang dalam rekening di bank;
  - c. Yang berisi pemberitahuan saldo rekening di bank



- d. Yang berisi pengakuan bahwa hutang uang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan
  - e. Lebih dari Rp. 250.000 sampai dengan Rp. 1.000.000, maka dikenakan Bea Materai dengan tarif Rp. 3.000
  - f. Lebih dari Rp. 1.000.000, maka dikenakan Bea Materai dengan tarif Rp. 6.000.
5. Surat berharga seperti wesel, promes, dan aksep, yang harga nominalnya lebih dari Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)
- a. Lebih dari Rp. 250.000 sampai dengan Rp. 1.000.000, maka dikenakan Bea Materai dengan tarif Rp. 3.000
  - b. Lebih dari Rp. 1.000.000, maka dikenakan Bea Materai dengan tarif Rp. 6.000
  - c. Jika harga nominal dinyatakan dalam mata uang asing, maka harga nominal harus dikalikan dengan Kurs Menteri Keuangan.
6. Dokumen yang akan digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan, yaitu:
- a. Surat-surat biasa dan surat kerumah-tangga
  - b. Surat-surat yang semula tidak dikenakan bea meterai berdasarkan tujuannya, jika digunakan untuk tujuan lain atau digunakan oleh orang lain, selain dari maksud semula
  - c. Jika dokumen awalnya tidak terutang Bea Materai, namun kemudian dokumen tersebut digunakan untuk alat pembuktian di pengadilan, maka dokumen tersebut harus dilakukan pemeteraian kemudian.

### 12.3.2 Cara Pelunasan Bea Meterai

#### Menggunakan Meterai Tempel



Pelunasan Bea Meterai menggunakan meterai tempel dilakukan dengan cara **merekatkan meterai seluruhnya** dengan utuh **dan tidak rusak** di atas dokumen yang dikenakan Bea Meterai, di tempat di mana tanda tangan akan dibubuhkan. Kemudian, **tanda tangan dibubuhkan sebagian** di atas meterai tempel dan sebagian di atas dokumen, dengan **membubuhkan tanggal** pada meterai tempel. Jika lebih dari satu meterai digunakan, maka tanda tangan harus dibubuhkan di atas kedua meterai tersebut.

#### Menggunakan Mesin Teraan Digital



Pelunasan Bea Meterai dengan menggunakan mesin teraan meterai digital hanya diperbolehkan untuk **penerbit dokumen** yang melakukan pemeteraian dengan jumlah **rata-rata setiap hari minimal sebanyak 50 dokumen**. Sebelum

menggunakan mesin teraan meterai digital, mesin tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu dan memperoleh ijin dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang meliputi wilayah domisili penerbit dokumen. Selain itu, penerbit dokumen juga harus melakukan deposit minimal Rp15.000.000,00 atau kelipatannya.

Setelah mendapatkan ijin, penerbit dokumen harus menyampaikan **laporan bulanan** penggunaan mesin teraan meterai kepada Kepala KPP setempat **paling lambat tanggal 15 setiap bulan**, dan menyampaikan laporan kepada Kepala KPP setempat paling lambat satu bulan setelah mesin teraan meterai tidak dipergunakan lagi atau terjadi perubahan alamat/tempat kedudukan pemilik/pemegang ijin penggunaan mesin teraan meterai.

Bilamana mesin teraan rusak, atau penerbit dokumen mengajukan pencabutan ijin, maka ijin pemeteraian dengan mesin teraan meterai digital dapat dicabut. Begitu pula bila terdapat temuan penyalahgunaan mesin teraan meterai digital oleh KPP penerbit ijin.

Nilai Meterai Rp6.000

- Dokumen yang disebutkan pada poin sebelumnya (poin 1-6).
- Surat yang memuat jumlah uang (poin nomor 4) dan surat berharga seperti wesel, promes, dan aksep (poin nomor 5) yang mempunyai harga nominal lebih dari Rp1.000.000 (satu juta rupiah).
- Efek dengan nama dan dalam bentuk apapun yang mempunyai harga nominal lebih dari Rp1.000.000.
- Sekumpulan efek dengan nama dan dalam bentuk apapun yang tercantum dalam surat kolektif yang mempunyai jumlah harga nominal lebih dari Rp1.000.000.

Nilai Meterai Rp3.000

- Surat yang memuat jumlah uang (poin nomor 4) dan surat berharga seperti wesel, promes, dan aksep (poin nomor 5) yang mempunyai harga nominal lebih dari Rp250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000 (satu juta rupiah).
- Cek dan bilyet giro tanpa batas pengenaan besarnya harga nominal.

- Efek dengan nama dan dalam bentuk apapun yang mempunyai harga nominal sampai dengan Rp1.000.000.
- Sekumpulan efek dengan nama dan dalam bentuk apapun yang tercantum dalam surat kolektif yang mempunyai jumlah harga nominal sampai dengan Rp1.000.000.

### Membubuhkan Tanda Bea Meterai Lunas – Teknologi Percetakan



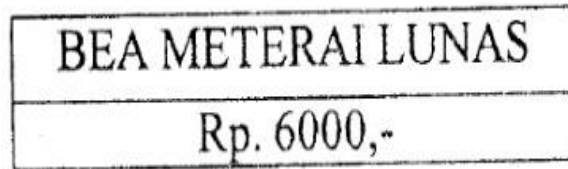
Pelunasan Bea Meterai dengan membubuhkan tanda Bea Meterai Lunas dengan teknologi percetakan hanya diperkenankan **untuk dokumen yang berbentuk cek, bilyet giro, dan efek** dengan nama dan dalam bentuk apapun. Pelunasan Bea Meterai dengan cara ini hanya dapat dilakukan oleh perusahaan percetakan yang mendapat izin operasional di bidang pencetakan dokumen sekuriti dari Badan Koordinasi Pemberantasan Uang Palsu (Botasupal) dan penetapan sebagai perusahaan percetakan warkat debit dan dokumen kliring dari Bank Indonesia untuk mencetak cek, bilyet giro, atau efek dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Sebelum pembubuhan dilakukan, pembubuh harus mendapatkan ijin dari KPP yang meliputi wilayah domisili pembubuh, dan melakukan pembayaran Bea Meterai di muka sebanyak jumlah dokumen yang hendak dibubuhkan tanda Bea Meterai Lunas. Masa berlakunya surat perpanjangan Izin Pembubuhan sama dengan masa berlakunya perpanjangan Izin Operasional yang diberikan oleh Botasupal.

Pembubuh berkewajiban menyampaikan **laporan bulanan** pembubuhan tanda Bea Meterai Lunas **paling lambat tanggal 10 setiap bulan**. Apabila terlewat, maka

pembubuh akan dikenai sanksi berupa pencabutan ijin pembubuhan tanda Bea Meterai Lunas dengan teknologi percetakan.

### **Membubuhkan Tanda Bea Meterai Lunas – Sistem Komputerisasi**



Pelunasan Bea Meterai dengan membubuhkan tanda Bea Meterai Lunas dengan sistem komputerisasi hanya diperkenankan digunakan **untuk dokumen yang berbentuk surat yang memuat jumlah uang** yang menyebutkan penerimaan uang, menyatakan pembukuan atau penyimpanan uang dalam rekening di bank, berisi pemberitahuan saldo rekening di bank, atau yang berisi pengakuan bahwa utang uang seluruhnya atau sebagian telah dilunasi atau diperhitungkan dengan **jumlah rata-rata pemeteraian setiap hari minimal sebanyak 100 dokumen**.

Penerbit dokumen sebelumnya harus mengajukan ijin tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak dan membayar uang muka sejumlah minimal nilai pemeteraian dokumen dalam satu bulan. Setelahnya, penerbit dokumen harus menyampaikan **laporan bulanan** realisasi penggunaan dan saldo Bea Meterai kepada Direktur Jenderal Pajak **paling lambat tanggal 15 setiap bulan**.

Ijin pemeteraian berlaku selama saldo Bea Meterai masih mencukupi perkiraan penggunaan satu bulan. Jika kurang, maka penerbit dokumen harus mengajukan ijin baru.

**Referensi :**

Mardiasmo. 2005. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.

Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

<http://www.pajak.go.id>

<https://www.pajak.go.id/id/bea-meterai>

<http://kppnmetro.org/bea-meterai/>

**Lampiran****KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

<b>Klas</b>	<b>Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m<sup>2</sup>)</b>
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	> 9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00

049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	> 2.850.000,00s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00
057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00
089	> 4.100,00 s/d 5.900,00	5.000,00
090	> 2.900,00 s/d 4.100,00	3.500,00
091	> 2.000,00 s/d 2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00 s/d 2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00 s/d 1.400,00	1.200,00
094	> 760,00 s/d 1.050,00	910,00
095	> 550,00 s/d 760,00	660,00
096	> 410,00 s/d 550,00	480,00
097	> 310,00 s/d 410,00	350,00
098	> 240,00 s/d 310,00	270,00
099	>170,00 s/d 240,00	200,00



100	<170,00	140,00
-----	---------	--------

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan (Rp/m2)
001	> 14.700.000,00 s/d 15.800.000,00	15.250.000,00
002	> 13.600.000,00 s/d 14.700.000,00	14.150.000,00
003	> 12.550.000,00 s/d 13.600.000,00	13.075.000,00
004	> 11.550.000,00 s/d 12.550.000,00	12.050.000,00
005	> 10.600.000,00 s/d 11.550.000,00	11.075.000,00
006	> 9.700.000,00 s/d 10.600.000,00	10.150.000,00
007	> 8.850.000,00 s/d 9.700.000,00	9.275.000,00
008	> 8.050.000,00 s/d 8.850.000,00	8.450.000,00
009	> 7.300.000,00 s/d 8.050.000,00	7.675.000,00
010	> 6.600.000,00 s/d 7.300.000,00	6.950.000,00
011	> 5.850.000,00 s/d 6.600.000,00	6.225.000,00
012	> 5.150.000,00 s/d 5.850.000,00	5.500.000,00
013	> 4.500.000,00 s/d 5.150.000,00	4.825.000,00
014	> 3.900.000,00 s/d 4.500.000,00	4.200.000,00
015	> 3.350.000,00 s/d 3.900.000,00	3.625.000,00
016	> 2.850.000,00 s/d 3.350.000,00	3.100.000,00
017	> 2.400.000,00 s/d 2.850.000,00	2.625.000,00
018	> 2.000.000,00 s/d 2.400.000,00	2.200.000,00
019	> 1.666.000,00 s/d 2.000.000,00	1.833.000,00
020	> 1.366.000,00 s/d 1.666.000,00	1.516.000,00
021	> 1.034.000,00 s/d 1.366.000,00	1.200.000,00
022	> 902.000,00 s/d 1.034.000,00	968.000,00
023	> 744.000,00 s/d 902.000,00	823.000,00
024	> 656.000,00 s/d 744.000,00	700.000,00
025	> 534.000,00 s/d 656.000,00	595.000,00
026	> 476.000,00 s/d 534.000,00	505.000,00
027	> 382.000,00 s/d 476.000,00	429.000,00
028	> 348.000,00 s/d 382.000,00	365.000,00
029	> 272.000,00 s/d 348.000,00	310.000,00
030	> 256.000,00 s/d 272.000,00	264.000,00
031	> 194.000,00 s/d 256.000,00	225.000,00
032	> 188.000,00 s/d 194.000,00	191.000,00
033	> 136.000,00 s/d 188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s/d 136.000,00	132.000,00
035	> 104.000,00 s/d 128.000,00	116.000,00
036	> 92.000,00 s/d 104.000,00	98.000,00
037	> 74.000,00 s/d 92.000,00	83.000,00
038	> 68.000,00 s/d 74.000,00	71.000,00
039	> 52.000,00 s/d 68.000,00	60.000,00
040	< 52.000,00	50.000,00

