

A. BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. **Pajak** adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

B. PERSYARATAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB

TRANSAKSI JUAL BELI :

1. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli.
2. Foto Copy Sertifikat Tanah.
3. Foto Copy SPPT PBB tahun terakhir
4. Foto / Gambar objek (Tanah / Bangunan).
5. Sket Rumah / Lokasi Objek Pajak.
6. Bukti Jual Beli/ Keterangan Jual Beli
7. Nomor Telpon / HP yang dapat dihubungi.

TUKAR MENUKAR :

1. Foto Copy KTP Kedua Belah Pihak.
2. Foto Copy Sertifikat Tanah.
3. Foto Copy SPPT PBB dan Tanda Lunas PBB tahun terakhir
4. Foto / Gambar objek (Tanah / Bangunan).
5. Sket Rumah / Lokasi Objek Pajak.
6. Dokumen Pendukung Lain Yang di Perlukan
7. Nomor Telpon / HP yang dapat dihubungi.

WARIS / HIBAH WASIAT :

1. Foto Copy Sertifikat Tanah.
2. Foto Copy SPPT PBB dan Tanda Lunas PBB tahun terakhir
3. Foto / Gambar objek (Tanah / Bangunan).
4. Sket Rumah / Lokasi Objek Pajak.
5. Nomor Telpon / HP yang dapat dihubungi.
6. Surat Keterangan Waris / Ketetapan Hibah Wasiat.
7. Foto Copy KTP Seluruh Ahli Waris.
8. Foto Copy KK Seluruh Ahli Waris

HIBAH :

1. Foto Copy Sertifikat Tanah.
2. Foto Copy SPPT PBB dan Tanda Lunas PBB tahun terakhir
3. Foto/Gambar Objek (Tanah / Bangunan).
4. Sket Rumah / Lokasi Objek Pajak.
5. Nomor Telpon / HP yang dapat dihubungi.
6. Surat Keterangan Ketetapan Hibah.
7. Foto Copy KTP Pemberi dan Penerima Hibah.
8. Foto Copy Akta Kelahiran Penerima Hibah.

LELANG :

1. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli.
2. Foto Copy Sertifikat Tanah.
3. Foto Copy SPPT PBB dan Tanda Lunas PBB tahun terakhir
4. Foto / Gambar objek (Tanah / Bangunan).
5. Sket Rumah / Lokasi Objek Pajak.
6. Nomor Telpon / HP yang dapat dihubungi.
7. Foto Copy Risalah Lelang.

C. OBJEK PAJAK BPHTB

Perolehan atas Tanah dan atau Bangunan Meliputi Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan atas dasar pemindahan hak dapat meliputi :

1. Jual Beli ;
2. Tukar Menukar ;
3. Hibah ;
4. Hibah Wasiat ;
5. Waris ;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya ;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ;
8. Penunjukan Pembelian dalam lelang ;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Penggabungan Usaha ;
11. Peleburan Usaha ;
12. Pemekaran Usaha ;
13. Hadiah ;

Kemudian Pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan atas dasar Pemberian Hak Baru Karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak atau
2. Di Luar pelepasan hak.

D. NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP).

Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan Sebagai berikut :

- a. Paling rendah Rp 300.000.000,00 untuk waris atau Hibah bagi orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan,
- b. Paling rendah Rp 60.000.000,00 selain perolehan hak dari Waris dan Hibah Wasiat.

E. DASAR PENGENAAN BPHTB

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dibagi menjadi 3 dasar yaitu :

1. **Harga Transaksi**, yaitu : jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
2. **Nilai Pasar Yaitu** : tukar menukar, hibah wasiat, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dll.
3. **NJOP PBB**, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Sementara itu NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

F. TARIF PAJAK BPHTB

Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan sebesar **5 % (Lima Persen)**

G. CARA PERHITUNGAN PAJAK BPHTB

Besar BPHTB terutang adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) x 5% (Lima Persen).

Contoh

1. Pada tanggal 21 Januari 2018, Tuan X membeli tanah yang terletak di Jl.Wx dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp.50.000.000,00. Nilai Perolehan Objek Pajak, Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak jl.Wx ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih Kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. BPHTB = 5 % x (Rp. 50 Juta – Rp. 60 Juta)
= 5 % x 0
= 0 (nihil)
2. Pada tanggal 21 Februari 2018, Tuan X membeli tanah yang terletak di Jl.Wx dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp.100.000.000,00. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp.100.000.000,00 dikurangi Rp.60.000.000,00 = Rp 40.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. (BPHTB)
= 5% x (Rp 100 juta – 60 juta)
= 5 % x (Rp 40 juta)
= Rp.2.000.000,00
3. Pada tanggal 28 Juli 2018 Tuan X mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota BB dengan NPOP Rp 400.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak

karena waris ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00. Besarnya NPOPKP adalah Rp 400.000.000,00 dikurangi Rp.300.000.000,00 = Rp 100.000.000,00, maka perolehan hak tersebut adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp } 400 \text{ juta} - \text{Rp } 300 \text{ juta}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp } 100 \text{ juta}) \\ &= \text{Rp } 5.000.000,00 \end{aligned}$$

4. Pada tanggal 7 Nopember 2018, Wajib pajak orang pribadi X mendaftarkan Hibah Wasiat dari orang tua kandung, dengan NPOP Rp. 250.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena 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, ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp } 250 \text{ juta} - \text{Rp } 300 \text{ juta}) \\ &= 5\% \times 0 \\ &= 0 \text{ (nihil)} \end{aligned}$$



PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU

PAJAK BPHTB
(Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan)

PERDA NO 04 TAHUN 2018
PERUBAHAN KE DUA ATAS
PERDA KAB. SEKADAU NO 01 TAHUN 2011
TENTANG
PAJAK DAERAH KABUPATEN SEKADAU



BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN
PAJAK DAERAH
KABUPATEN SEKADAU

Alamat : Jl. Merdeka Timur Km 9 Komp. Pemerintahan
Kab.Sekadau .(0564) 204207
Kode Pos 78582