

ISBN : 979 - 445 - 131 - 2

**PENGHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)  
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**( BERDASARKAN PERATURAN - PERATURAN TENTANG PBB DAN BPHTB )**

Disusun oleh :

**Dr. Lanny Kusumawati, Dra., S.H., M.Hum.**



**PENERBIT :  
UNESA UNIVERSITY PRESS  
ANGGOTA IKAPI**

**PENGHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)  
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**(Berdasarkan Peraturan-Peraturan Tentang PBB dan BPHTB)**

**Dr. Lanny Kusumawati, Dra., SH., M.Hum.**



**Penerbit  
Unesa University Press**

**Lanny Kusumawati**

**PENGHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)  
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)**

**(Berdasarkan Peraturan-Peraturan Tentang PBB dan BPHTB)**

**Dr. Lanny Kusumawati, Dra., SH., M.Hum.**

Penerbit : Unesa University Press - 2007

x, 202 hal., Ilus, 21

ISBN : 979 - 445 - 131 - 2



2007 - Unesa University Press

*Dilarang mengutip dan memperbanyak tanpa izin  
tertulis dari Penerbit, sebagian atau seluruhnya dalam  
bentuk apapun, baik cetak, fotoprint, mikrofilm dan  
sebagainya.*

## KATA PENGANTAR

Banyaknya Peraturan tentang Perpajakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah kita, membuat wajib pajak semakin bingung dan kurang memahami, khususnya bagi wajib pajak yang ingin melakukan transaksi jual - beli tanah dan / atau bangunan, yang harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang harus membayar Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan. Demikian juga bagi pemilik atau penghuni tanah dan Bangunan semakin tidak memahami tagihan Pajak Bumi dan Bangunan tiap tahun ada kenaikan yang tidak tanggung-tanggung, bahkan naik hingga 300% (tiga ratus prosen) dari tagihan Pajak Bumi dan Bangunan dibandingkan dengan tahun yang lalu.

Dasar pertimbangan kenaikan pajak tersebut tidak jelas, sehingga wajib pajak mengadakan komplain di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat. Namun jawabannya dari petugas pajak selalu tidak memuaskan wajib pajak, karena hanya dikatakan memang untuk tahun ini hampir semua Nilai Jual Obyek Pajak tersebut. Padahal kenaikan Nilai Jual Obyek Pajak sangat berpengaruh terhadap tagihan Pajak Bumi dan Bangunan, sekaligus kenaikan terhadap setiap transaksi jual - beli, baik terhadap Penjual yang harus membayar Pajak Penghasilan maupun bagi Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Para Notaris dan / atau Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dibuat bingung, mereka harus meneliti kebenaran dari Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tersebut di Kantor Pelayanan Pajak setempat untuk memastikan kebenarannya atau mungkin salah cetak atau tidak. Hal ini dilakukan agar Wajib Pajak atau client tidak sampai ada kekurangan bayar yang menyebabkan terkena sanksi, atau sebaliknya Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan / atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kelebihan bayar, meskipun dalam teori kelebihan bayar dapat dimintakan restitusi kepada Negara. Namun dalam praktik uang yang sudah masuk di Negara sulit untuk meminta restitusi, selain terlalu birokratis, berbelit-belit, bahkan menyusahakan Wajib Pajak. Prosesnya pun memerlukan waktu yang lama.

Oleh karena, buku ini akan mengupas tentang bagaimana cara-cara penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, baik karena jual - beli, wasan dengan wasiat atau warisan karena undang-undang, hibah, lelang, pemekaran perusahaan, dan sebagainya yang didukung dengan peraturan yang mendasarinya. Dengan buku ini akan bermanfaat bagi Wajib Pajak, Para Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Dosen pengasuh Hukum Pajak, sehingga tidak akan melakukan kesalahan dalam menerpakan dan melaksanakan pembayaran pajaknya.

Surabaya,  
Penulis / Penyusun

# DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
<b>BAB I PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DAN PENGHITUNGAN .....</b>	<b>1</b>
1. Dasar Hukum .....	1
2. Asas .....	1
3. Pengertian - Pengertian .....	1
4. Obyek Pajak dan Penghitungannya .....	3
5. Subyek Pajak .....	6
6. Tarif Pajak .....	7
7. Dasar Pengenaan Pajak .....	7
8. Cara Menghitung Pajak .....	9
9. Saat dan Tempat yang Menentukan Pajak Terutang .....	9
10. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan penghitungannya .....	10
11. Mekanisme Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	13
12. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan .....	15
13. Keberatan dan Banding .....	18
14. Pengurangan Pajak .....	21
15. Pengurangan Denda Administrasi .....	25
16. Pejabat .....	25
17. Sanksi .....	26
<b>BAB II Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....</b>	<b>31</b>
1. Tarif Pajak .....	31
2. Dasar Pengenaan Pajak .....	31
1. Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP); .....	31
2. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) .....	33

3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) .....	42
3. Obyek Pajak .....	42
1. Pemindahan Hak karena : .....	42
a) jual-beli; .....	42
b) tukar-menukar; .....	42
c) hibah; .....	42
d) hibah wasiat; .....	42
e) waris; .....	42
f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; .....	42
g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan .....	43
h) Penunjukan pembeli dalam lelang .....	43
i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap .....	43
j) Penggabungan usaha .....	43
k) Peleburan usaha .....	43
l) Pemekaran usaha .....	43
m) Hadiah .....	43
2. Pemberian Hak Baru, karena : .....	44
(1) kelanjutan pelepasan hak; .....	44
(2) di luar pelepasan hak; .....	44
4. Obyek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB...	45
5. Ketentuan Obyek Pajak Yang Diperoleh Karena Waris, Hibah Wasiat, dan Pemberian Hak Pengelolaan .....	47
6. Subyek Pajak .....	47

<b>BAB III PENGENAAN BPHTB KARENA WARIS, HIBAH WASIAT, PEMBERIAN HPL .....</b>	<b>48</b>
1. Pengenaan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat.....	48
2. Pengenaan BPHTB karena HPL .....	53
3. Petunjuk Pengisian SSB .....	58

<b>BAB IV SURAT KETETAPAN DAN TAGIHAN BPHTB .....</b>	<b>63</b>
1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) dan Penghitungannya .....	63
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) .....	65
3. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) dan Penghitungannya ..	67
4. Pembetulan Surat Ketetapan Pajak (STB) .....	70
5. Surat Paksa .....	71
6. Tata Cara Penagihan BPHTB .....	72



## **LAMPIRAN :**

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) :
  - Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 ; ..... 89
  - Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 ..... 124
  
2. Peraturan Pemerintah  
Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan ..... 135
  
3. Keputusan Menteri Keuangan  
Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan ..... 140
  
4. Keputusan Direktur Jenderal Pajak  
Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-251/PJ/2000 tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan ..... 142

### **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

#### **Peraturan Pemerintah :**

5. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat ..... 145
  
6. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena Pemberian Hak Pengelolaan 153
  
7. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NJOPTKP BPHTB ..... 160

8. Peraturan Pemerintah Nomor 114 Tahun 2000 tentang Pencabutan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1997 tentang Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah ..... 165
- Keputusan Menteri Keuangan**
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 514/KMK.04/2000 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 637/KMK.04/1997 tentang Tata Cara Pengenaan BPHTB karena Hibah Wasiat ..... 167
  10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 515/KMK.04/2000 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 638/KMK.04/1997 tentang Tata Cara Pengenaan BPHTB karena Pemberian Hak Pengelolaan ..... 169
  11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB ..... 171
  12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB ..... 177
  13. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 518/KMK.04/2000 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB ..... 182
  14. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah ..... 188
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak**
15. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-531/PJ/2000 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan BPHTB .... 192