

## BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Perda Kota Denpasar No 7 Tahun 2010

❖ Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB, 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.

❖ Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

❖ Nilai jual objek pajak, yang selanjutnya disingkat njop, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau njop pengganti.

❖ Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

❖ Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

❖ Objek BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

❖ Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud meliputi :

a. Pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau
7. badan hukum lain;
8. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
9. penunjukan pembeli dalam lelang;
10. pefaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. penggabungan usaha;
12. peleburan usaha;
13. pemekaran usaha; atau
14. hadiah

b. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak; atau
2. di luar pelepasan hak.

❖ Hak atas tanah sebagaimana dimaksud adalah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. hak pengelolaan.

❖ Objek yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

❖ Dasar pengenaan BPHTB meliputi nilai perolehan objek pajak.

❖ Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud adalah nilai transaksi dan nilai pasar

❖ Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud tidak diketahui atau lebih rendah daripada njop yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah njop pajak bumi dan bangunan.

❖ Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

### ❖ Tarif Pajak

- Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- 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 ditetapkan sebesar 0 % (nol persen)
- Terhadap pemberian waris atau hibah wasiat kepada yang berhak menerima waris atau hibah wasiat yang memiliki hubungan darah lebih dari satu derajat garis lurus ke atas dan/atau ke bawah sampai dengan derajat ke lima (5) dan hubungan darah kesamping dikenakan tarif sebesar 0,001% (nol koma nol satu persen)

Besaran pokok bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan dasar pengenaan yaitu nilai

transaksi atau nilai pasar setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak

❖ **Cara perhitungan pengenaan BPHTB;**

= ( Nilai transaksi - NPOTKP) x 5 %

= Rp

❖ **Sanksi administratif**

Sspd yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD.

❖ **Sanksi pidana**

Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan pasal tersebut diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).



**PEMERINTAH KOTA DENPASAR  
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

**JL. LETDA TANTULAR NO.12 DENPASAR**

**TELP. (0361) 239079, 269080**

**FAX. (0361) 261246**



**BPHTB**  
**PERDA NO 7 TH 2010**