

CONTOH PERHITUNGAN BPHTB KARENA WARIS DAN HIBAH WASIAT

Contoh 1 :

Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun yang bersangkutan, mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Karena Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam hal waris di wilayah Provinsi DKI Jakarta ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 300.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 350.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	NIHIL
- BPHTB Terutang	:	NIHIL

Contoh 2 :

Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun yang bersangkutan, mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Karena Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam hal waris ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di wilayah Provinsi DKI Jakarta sesuai Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 800.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 350.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	Rp 450.000.000,00
- BPHTB Terutang (5%)	:	Rp 22.500.000,00
- BPHTB yang harus dibayar terutang (50%)	:	Rp 11.250.000,00

Contoh 3 :

Seorang anak memperoleh hibah wasiat dari ayah kandungnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun yang bersangkutan, mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Karena Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam hal hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di wilayah Provinsi DKI Jakarta sesuai Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 500.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 350.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	Rp 150.000.000,00
- BPHTB Terutang (5%)	:	Rp 7.500.000,00
- BPHTB yang harus dibayar terutang (50%)	:	Rp 3.750.000,00

Contoh 4 :

Suatu Yayasan Panti Asuhan Anak Yatim Piatu memperoleh hibah wasiat dari seseorang sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun yang bersangkutan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah). Karena Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam hal selain waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) di wilayah Provinsi DKI Jakarta sesuai Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta, maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 1.000.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 80.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	Rp 920.000.000,00
- BPHTB Terutang (5%)	:	Rp 46.000.000,00
- BPHTB yang harus dibayar terutang (50%)	:	Rp 23.000.000,00

CONTOH PERHITUNGAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
KARENA PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

Contoh Pasal 9 huruf a :

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah seluas 10 ha (sepuluh hektar), dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 1.000.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 80.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	Rp 920.000.000,00
- BPHTB Terutang (5%)	:	Rp 46.000.000,00
- BPHTB yang harus dibayar terutang (0%)	:	Rp -

Contoh Pasal 9 huruf b :

Suatu Badan Usaha Milik Negara maupun Daerah memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah seluas 10 ha (sepuluh hektar), dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut :

- NPOP	:	Rp 1.000.000.000,00
- NPOPTKP	:	<u>Rp 80.000.000,00</u>
- NPOP Kena Pajak	:	Rp 920.000.000,00
- BPHTB Terutang (5%)	:	Rp 46.000.000,00
- BPHTB yang harus dibayar terutang (50%)	:	Rp 23.000.000,00

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

FAUZI BOWO

Lampiran II  
Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
Nomor : 112 TAHUN 2011  
Tanggal : 21 November 2011

KEPUTUSAN KEPALA DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR

TENTANG

KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa sehubungan dengan surat Wajib Pajak..... Nomor ..... tanggal ..... hal Permohonan Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN objek pajak tanah/bangunan yang terletak di Jalan ..... Jakarta .... SPPT PBB NOP : 31 .....;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan hasil penelitian lapangan/pemeriksaan administrasi yang dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Keberatan Nomor ..... tanggal ....., perlu menetapkan Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Pajak tentang Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
10. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah;
11. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
12. Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pelayanan Pajak.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA DINAS PELAYANAN PAJAK TENTANG KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN.
- KESATU : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak/menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang atas pengajuan keberatan SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN :
- a. Wajib Pajak  
Nama : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....
- b. SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN  
Nomor : .....  
Tanggal : .....  
Pajak yang terutang : .....
- c. Letak Objek Pajak  
Alamat : .....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota : .....
- KEDUA : Sesuai dengan diktum KESATU, besarnya BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN yang terutang menjadi sebagai berikut :

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )		NPOP/NJOP/m <sup>2</sup> (Rp)		BPHTB Terutang
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula	.....	.....	.....	.....	.....1)
Menjadi	.....	.....	.....	.....	.....2)

Keterangan : 1) diisi jumlah BPHTB sesuai SKPDB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN  
2) diisi jumlah BPHTB sesuai hasil pemeriksaan keberatan

- KETIGA : Apabila di kemudian hari ternyata diketahui terdapat kekeliruan dalam Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Pajak ini, kekeliruan tersebut akan dibetulkan sesuai ketentuan yang berlaku.
- KEEMPAT : Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

KEPALA DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

.....  
NIP. ....

Tembusan :

1. Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak.....
2. Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah.....

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

ttd.

FAUZI BOWO

KEPUTUSAN KEPALA SUKU DINAS PELAYANAN PAJAK .....

NOMOR

TENTANG

KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA SUKU DINAS PELAYANAN PAJAK .....

- Menimbang : a. bahwa sehubungan dengan surat Wajib Pajak ..... Nomor ..... tanggal ..... hal Permohonan Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN objek pajak tanah/bangunan yang terletak di Jalan ..... Jakarta ..... SPPT PBB NOP : 31 .....;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan hasil penelitian lapangan/pemeriksaan administrasi yang dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Keberatan Nomor ..... tanggal ....., perlu menetapkan Keputusan Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak ..... tentang Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
10. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah;
11. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
12. Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pelayanan Pajak.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA SUKU DINAS PELAYANAN PAJAK ..... TENTANG KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN.
- KESATU : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak/menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang atas pengajuan keberatan SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN :
- a. Wajib Pajak  
Nama : .....  
NPWPD : .....  
Alamat : .....
- b. SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN  
Nomor : .....  
Tanggal : .....  
Pajak yang terutang : .....
- c. Letak Objek Pajak  
Alamat : .....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota : .....
- KEDUA : Sesuai dengan diktum KESATU, besarnya BPHTB atas SKPDKB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN yang terutang menjadi sebagai berikut :

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )		NPOP/NJOP/m <sup>2</sup> (Rp)		BPHTB Terutang
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula	.....	.....	.....	.....	.....1)
Menjadi	.....	.....	.....	.....	.....2)

Keterangan : 1) diisi jumlah BPHTB sesuai SKPDB/SKPKBT/SKPDLB/SKPDN  
2) diisi jumlah BPHTB sesuai hasil pemeriksaan keberatan

KETIGA : Apabila di kemudian hari ternyata diketahui terdapat kekeliruan dalam Keputusan Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak ini, kekeliruan tersebut akan dibetulkan sesuai ketentuan yang berlaku.

KEEMPAT : Keputusan Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

KEPALA SUKU DINAS PELAYANAN PAJAK .....

.....  
NIP. ....

Tembusan :  
Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI  
Jakarta

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

ttd.

FAUZI BOWO

KEPUTUSAN KEPALA UNIT PELAYANAN PAJAK  
DAERAH .....

NOMOR

TENTANG

KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH .....

- Menimbang : a. bahwa sehubungan dengan surat Wajib Pajak ..... Nomor ..... tanggal ..... hal Permohonan Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN objek pajak tanah/bangunan yang terletak di Jalan ..... Jakarta ..... SPPT PBB NOP : 31 .....;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan hasil penelitian lapangan/pemeriksaan administrasi yang dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Keberatan Nomor ..... tanggal ....., perlu menetapkan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah ..... tentang Keberatan BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
10. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah;
11. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
12. Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pelayanan Pajak.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH ..... TENTANG KEBERATAN BPHTB ATAS SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN.
- KESATU : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak/menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang atas pengajuan keberatan SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN :
- a. Wajib Pajak  
Nama : .....  
NPWPD : .....  
Alamat : .....
- b. SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN  
Nomor : .....  
Tanggal : .....  
Pajak yang terutang : .....
- c. Letak Objek Pajak  
Alamat : .....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota : .....
- KEDUA : Sesuai dengan diktum KESATU, besarnya BPHTB atas SKPDKB/SKPKDKBT/SKPDLB/SKPDN yang terutang menjadi sebagai berikut :

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )		NPOP/NJOP/m <sup>2</sup> (Rp)		BPHTB Terutang
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula	.....	.....	.....	.....	.....1)
Menjadi	.....	.....	.....	.....	.....2)

Keterangan : 1) diisi jumlah BPHTB sesuai SKPDB/SKPDKBT/SKPDLB/SKPDN  
2) diisi jumlah BPHTB sesuai hasil pemeriksaan keberatan

KETIGA : Apabila di kemudian hari ternyata diketahui terdapat kekeliruan dalam Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah ini, kekeliruan tersebut akan dibetulkan sesuai ketentuan yang berlaku.

KEEMPAT : Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

KEPALA UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH .....

.....  
NIP. ....

Tembusan :  
Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

ttd.

FAUZI BOWO