~ O% (nol persen) dan BPHTB yang seharusnya terutang, dalam hal penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

~ 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terhutang dalam hal penerima hak pengelolaan selain dimaksud diatas.

I. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional dengan ketentuan :

a. Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah atau wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan kelaurga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah termasuk istri/suami.

b. Rp. 49.000.000 (empat puluh juta rupiah) dalam hal perolehan hak rumah sederhana sesar (RSH) dan rumah susun sederhana.

c. Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dalam hal perolehan hak baru melalui program peningkatan sertifikasi tanah untuk memperkuat penjamin kredit bagi usaha mikro dan kecil.

d. Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dalam hal selain a,b dan c.

J. Saat, Tepat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang

a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta;
b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta ;
c. Hibah adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
d. Hibah adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangini akta;
e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
h. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
I. Putusan hakim adalah sejak tanggal tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
j. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
k. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan ditertibkannya surat keputusan pemberian hak;
l. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan ditertibkannya surat keputusan pemberian hak;
m. Penggabungan usaha adalah usaha daalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
n. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan
o. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akti;
p. Hadiah adalah sejak dibuat dan ditandatanganinya akta;

K. Cara Perhitungan

Besarnya BPHTB adalah niali perolehan objek pajak (NPOP) dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dikalikan tarif 5% (lima persen)

PEMERINTAH KABUPATEN BERAU
Badan Pendapatan Daerah

POKOK - POKOK ATURAN TENTANG BPHTB

Tuntas Bayar Pajak
Pantas Jadi Bijak

Jl. APT. Pranoto Tanjung Redeb - Berau
Telp. (0554) 2022140, Fax. (0554) 2022140

POKOK-POKOK ATURAN TENTANG BPHTB

A. Dasar Hukum

1. Undang-undang 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Peraturan Pemerintah No. 91 tahun 2010 tentang jenis pajak daerah yang dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak
3. Peraturan Derah No. 01 tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
4. Peraturan Bupati Berau No.02 tahun 2011 Sistem dan prosedur pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kab.Berau

B. Pengertian

1. Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) ; adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ; adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah ; adalah hak atas tanah termasuk hak pengolaan, beserta bangunan diatasnya sebagai mana dalam undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Subjek Pajak

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :

a. Pemindahan hak karena
   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 pembeli dalam lelang ;
   9. Pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
   10. Penggabungan usah ;
   11. Peleburan usaha ;
   12. Pemekaran usaha ;
   13. Hadiah

b. Pemberian hak baru karena
   1. Kelanjutan pelepasan hak ;
   2. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan

D. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB Adalah Objek Pajak Yang Diperoleh

a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik

b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum

c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau kegiatan lain luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi

d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama

e. Orang pribadi atau badan karena wakaf

f. Orang pribadi atau badan jalan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

E. Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan
Subjek pajak sebagiamana tersebut diatas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan

F. Tarif Pajak

Tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar

G. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan objek pajak (NPOP) dalam hal ini ;

a. Jual beli nilai pasar
b. Tukar menukar adalah nilai pasar
c. Hibah adalah nilai pasar
d. Hibah wasiat adalah nilai pasar
e. Waris adalah nilai pasar
f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar
g. Pemisahan hak mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
I. Pemberian baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
l. Peleburah usaha adalah nilai pasar
m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
n. Hadiah adalah nilai pasar
o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

H. Pengenaan BPHTB

a. Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang

a. Pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan besarnya BPHTB karena pemberian hak pengelolaan adalah sebagai berikut :