



## CARA PENGHITUNGAN PAJAK

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

atau

Bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

## CARA MENGHITUNG BPHTB

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= \text{Tarif} \times \text{NPOP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})\end{aligned}$$

Contoh:

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp. 70.000.000,-. Sedangkan NPOPTKP yang berlaku di kota tersebut adalah Rp. 60.000.000,-. Maka besarnya BPHTB adalah:

NPOP	Rp. 70.000.000,-
NPOPTKP	Rp. 60.000.000,-
NPOP/KP	Rp. 10.000.000,-
BPHTB = 5% x Rp. 10 jt	Rp. 500.000,-

## OBJEK PAJAK YANG TIDAK DIKENAKAN BPHTB

### Objek Pajak yang diperoleh :

- perwakilan diplomatik dan konsulat ( asas timbal balik )
- Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan/ pembangunan guna kepentingan umum
- badan / perwakilan organisasi internasional ditetapkan Menkeu.
- orang pribadi/badan karena konversi hak/perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama
- orang pribadi/badan karena wakaf
- untuk kepentingan ibadah

## PAJAK MEMBANGUN DAERAH



BADAN PENGELOLA KEUANGAN  
DAN PENDAPATAN DAERAH  
KABUPATEN WAJO

Jl. Lamaddukelleng No. 1 Sengkang

## I. Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan

Prosedur Pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan merupakan proses pengajuan pembuatan akta sebagai dokumen legal penerimaan Hak Atas Tanah dan / atau bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pejabat Pembuat akta tanah

Pihak terkait :

- ☞ Wajib Pajak selaku penerima Hak
- ☞ Badan Pendapatan Daerah selaku pihak yang mempunyai otoritas dalam pengelolaan Pendapatan Daerah
- ☞ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- ☞ Merupakan pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD-BPHTB

## II. Prosedur Pembayaran BPHTB oleh penerima Hak Atas Tanah dan Bangunan

Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak atas tanah dan / atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan wajib pajak atas BPHTB terutama melalui Bank yang ditunjuk/ Bendahara penerima

Pihak terkait :

- ☞ Wajib Pajak selaku penerima Hak
- ☞ Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan.
- ☞ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- ☞ Merupakan pihak yang menyiapkan SSPD – BPHTB sebagai dasar bagi wajib pajak dalam membayar BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungannya.



Surat setoran BPHTB terdiri atas 5 (lima) lembar, dengan perincian sebagai berikut :

- ☞ Lembar 1 : untuk wajib pajak
- ☞ Lembar 2 : untuk PPAT sebagai arsip
- ☞ Lembar 3 : untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
- ☞ Lembar 4 : untuk fungsi pelayanan pada Badan Pendapatan Daerah sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- ☞ Lembar 5 : untuk Bank yang ditunjuk /Bendahara penerima sebagai arsip

## III. Prosedur Penelitian surat setoran Pajak Daerah – BPHTB ( SSPD – BHTB )

Prosedur penelitian surat setoran pajak daerah BPHTB merupakan proses verifikasi Kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam surat setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD – BPHTB melalui Bank yang ditunjuk / Bendahara penerima

Penelitian SSPD – BPHTB dilakukan oleh fungsi pelayanan Badan Pendapatan Daerah jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan membubuhkan paraf dan selanjutnya berkas diteruskan ke kepala bidang PBB dan BPHTB untuk ditandatangani.

Pihak terkait :

- ☞ Wajib pajak selaku penerima Hak
- ☞ Fungsi pelayanan
- ☞ Fungsi pengolahan data dan informasi

Wajib pajak selaku penerima hak , merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada fungsi pelayanan atas surat setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah dibayarkan.

Fungsi pelayanan berwenang dan bertugas untuk :

- ☞ Meminta data terkait objek pajak kepada fungsi pengolahan data dan informasi
- ☞ Memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD – BPHTB

Fungsi pengolahan data dan informasi, merupakan pihak yang menyimpan data base objek pajak. Fungsi pengolahan data informasi berwenang dan bertugas untuk :

- ☞ Mengelola data base objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenang ; dan
- ☞ Menyediakan data objek pajak atas permintaan fungsi pelayanan

## Persyaratan yang wajib dilengkapi dalam proses verifikasi pajak BPHTB .

- 1) Formulir SSPD BPHTB yang disahkan PPAT/Notaris
- 2) Foto copy Lunas SPPT PBB tahun berjalan
- 3) Foto copy KTP pembeli dan penjual atau pemberi dan penerima hibah
- 4) Foto copy akta jual beli ( AJB ) yang belum disahkan PPAT atau Akta Hibah / Waris
- 5) Foto copy Kartu Keluarga ( KK ) penerima Hibah
- 6) Foto copy Surat jual beli /kwitansi/ sporadik / sertifikat / surat keterangan waris

## SAAT BPHTB TERUTANG

Kegiatan	Saat
Jual Beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Pemasukan dlm Perseroan/Badan Hukum Lainnya, Pemisahan Hak yg mengakibatkan peralihan, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, dan Hadia	sejak tanggal ditandatanganinya akta
Waris	sejak didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan
Putusan Hakim	sejak tanggal putusan pengadilan yg mempunyai kekuatan hukum tetap
Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak	sejak tanggal diterbitkan SK Pemberian Hak
Pemberian Hak Baru diluar Pelepasan Hak	sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkan SK Pemberian Hak
Lelang	sejak tanggal penunjukan pemenang lelang



BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH  
PEMERINTAH KABUPATEN WAJO  
Jl. Lamaddukelleng No. 1 Sengkang