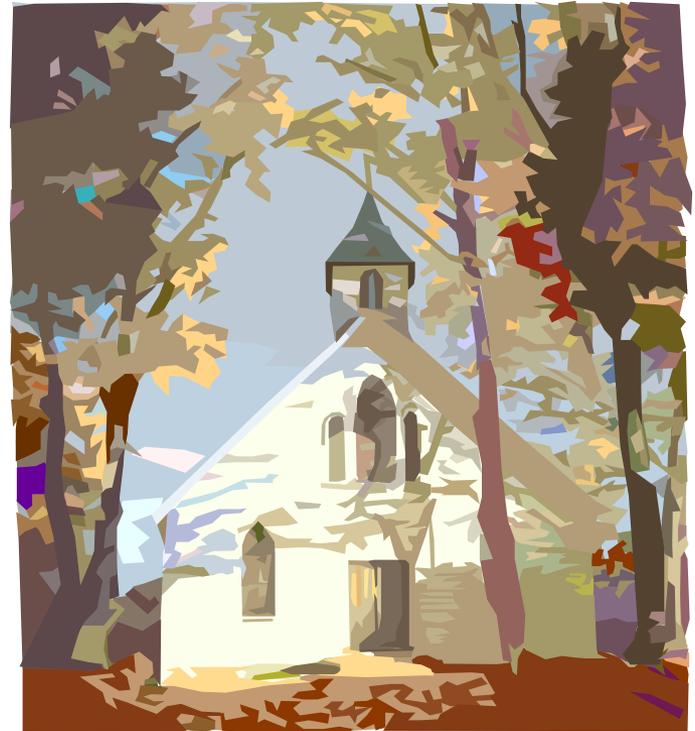


Subjek BPHTB

Orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.



BPHTB

- Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB termasuk dalam jenis pajak kabupaten/kota → menunggu Perda.
- Merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :
Perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan, baik oleh orang pribadi maupun badan.

Objek BPHTB

- Objek → Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.

Perolehan Hak

- **Pemindahan hak :**
 - jual beli.
 - tukar menukar.
 - hibah.
 - hibah wasiat.
 - waris.
 - pemasukan dalam perseroan atau badan lain.
 - pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
 - penunjukan pembeli dalam lelang.
 - pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

- penggabungan usaha;
- peleburan usaha;
- pemekaran usaha; atau
- hadiah.

b. pemberian hak baru karena:

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

Hak Atas Tanah

- Hak Milik.
- Hak Guna Usaha.
- Hak Guna Bangunan.
- Hak Pakai.
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- Hak Pengelolaan.

Pengecualian Objek BPHTB

- Perwakilan diplomatik, konsulat (asas timbal balik).
- Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- Badan perwakilan organisasi internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain yang tidak menyebabkan perubahan nama.
- Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- Orang pribadi atau badan karena kepentingan ibadah.

SAAT TERUTANG (terjadinya perolehan hak)

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
7. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
13. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
14. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
15. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.