

LAMPIRAN

Contoh 1

Wajib Pajak orang pribadi A memperoleh hak baru atas sebidang tanah melalui program adjudikasi. Hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Milik dengan luas 200m² dan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan dengan luas 100m². SPPT PBB atas objek tersebut telah diterbitkan dengan NJOP sebesar Rp 227.400.000,00 terdiri dari NJOP tanah Rp 537.000,00 per meter dan NJOP bangunan Rp 1.200.000,00 per meter², NJOPTKP yang ditetapkan Kanwil setempat Rp 50 juta.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah
5% (Rp 227.400.000,00 - Rp 50 juta)
5% x Rp 177.000.000,00 = Rp 8.870.000,00

BPHTB selain tanah = 5% x (100 x Rp 1.200.000,00) = Rp 6.000.000,00

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan BPHTB karena tidak mampu, maka perhitungan pengurangannya adalah sebagai berikut:

1. BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan adalah sebesar Rp 8.870.000,00 - Rp 6.000.000,00 = Rp 2.870.000,00
2. BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru dengan program pemerintah adalah 50% x Rp 2.870.000,00 = Rp 1.435.000,00

Sehingga besarnya seluruh pengurangan adalah :
Rp 6.000.000,00 + Rp 1.435.000,00 =
Rp 7.435.000,00

BPHTB setelah pengurangan adalah sebesar :
Rp 8.870.000,00 - Rp 7.435.000,00 =
Rp 1.435.000,00

Contoh 2

Wajib Pajak orang pribadi B memperoleh hak baru atas sebidang tanah melalui program adjudikasi. Hak atas tanah yang diperoleh adalah Hak Milik dengan luas 100 m² dan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan dengan luas 150 m². SPPT PBB atas objek tersebut telah diterbitkan dengan NJOP sebesar Rp. 226.400.000,00 terdiri dari NJOP tanah Rp 464.000,00 per meter² dan NJOP bangunan Rp. 1.200.000,00 per meter² NJOPTKP yang ditetapkan Kanwil setempat Rp50 juta.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah :
5% (Rp. 226.400.000,00 - Rp. 50 juta) = 5% x Rp. 176.400.000,00 = Rp8.820.000,00

BPHTB selain tanah = 5% x (150 x Rp. 1.200.000,00) = Rp. 9.000.000,00

Dalam hal BPHTB selain tanah lebih besar dari BPHTB yang seharusnya terutang, maka besarnya BPHTB selain tanah yang digunakan untuk perhitungan pengurangan adalah sebesar BPHTB yang seharusnya terutang.

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB karena tidak mampu, maka perhitungan pengurangannya adalah sebagai berikut :

1. BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan adalah sebesar Rp 8.820.000,00 - Rp 8.820.000,00 = Rp 0
2. BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru dengan program pemerintah adalah 50% x Rp 0 = Rp 0

Sehingga besarnya seluruh pengurangan adalah Rp 8.820.000,00 BPHTB setelah pengurangan adalah N I H I L

Contoh 3

Wajib Pajak badan PT A memperoleh hak baru Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 1000m² dan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan dengan luas 500m². SPPT PBB atas objek tersebut telah diterbitkan dengan NJOP sebesar Rp 2.132.000.000,00 terdiri dari NJOP tanah Rp 1.032.000,00 per meter² dan NJOP bangunan Rp 2.200.000,00 per meter². NJOPTKP yang ditetapkan Kanwil setempat Rp 50 juta.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah :
5% (Rp 2.132.000.000,00 - Rp 50 juta) = 5% x Rp 2.082.000.000,00 = Rp 104.100.000,00

BPHTB selain tanah = 5% x (500 x Rp 2.200.000,00) = Rp 55.000.000,00

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB, maka BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan adalah sebesar Rp 104.100.000,00 - Rp 55.000.000,00 = Rp 49.100.000,00

Contoh 4

Wajib Pajak badan PT B memperoleh hak baru Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 100m² dan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan dengan luas 250m². SPPT PBB atas objek tersebut telah diterbitkan dengan NJOP sebesar Rp 346.400.000,00 terdiri dari NJOP tanah Rp 464.000,00 per meter² dan NJOP bangunan Rp 1.200.000,00 per meter². NJOPTKP yang ditetapkan Kanwil setempat Rp 50 juta.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah :

$$5\% (\text{Rp } 346.400.000,00 - \text{Rp } 50 \text{ juta}) = 5\% \times \text{Rp } 296.400.000,00 = \text{Rp } 14.820.000,00$$

$$\text{BPHTB selain tanah} = 5\% \times (250 \times \text{Rp } 1.200.000,00) = \text{Rp } 15.000.000,00$$

(mengingat BPHTB selain tanah lebih besar dari BPHTB yang seharusnya terutang, maka besarnya BPHTB selain tanah yang digunakan untuk perhitungan pengurangan adalah sebesar BPHTB yang seharusnya terutang yaitu Rp 14.820.000,00);

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB, maka BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan adalah sebesar Rp 14.820.000,00 - Rp 14.820.000,00 = NIHIL

Contoh 5

Wajib Pajak badan PT C memperoleh hak baru Hak Guna Usaha atas sebidang tanah perkebunan seluas 500 hektar (5.000.000 m²) dan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan pabrik pengolahan kelapa sawit dengan luas 10.000 m². SPPT PBB atas objek tersebut telah diterbitkan dengan NJOP sebesar Rp 58.150.000.000,00 dengan rincian penetapan PBB sebagai berikut:

- 1) areal kebun seluas 4.900.000 m² dengan NJOP Rp 10.000,00 per m² dan standar investasi tanaman senilai Rp 500 m²
- 2) area tanah emplasemen seluas 100.000 m² dengan NJOP Rp 36.000,00 per m²
- 3) bangunan pabrik seluas 10.000 m² dengan NJOP Rp 310.000,00 per m². NPOPTKP yang ditetapkan Kanwil setempat Rp 50 juta.

BPHTB yang seharusnya terutang adalah :

$$5\% (\text{Rp } 58.150.000.000,00 - \text{Rp } 50 \text{ juta}) = 5\% \times \text{Rp } 58.100.000.000,00 = \text{Rp } 2.905.000.000,00$$

BPHTB selain tanah

$$= 5\% \times (4.900.000 \times \text{Rp } 500,00) + (10.000 \times \text{Rp } 310.000,00)$$

$$= 5\% \times \text{Rp } 5.550.000.000,00$$

$$= \text{Rp } 277.500.000,00$$

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB, maka BPHTB Hasil Pengurangan karena perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan adalah sebesar Rp 2.905.000.000,00 - Rp 277.500.000,00 = Rp 2.627.500.000,00