

PENGHITUNGAN NJOP PBB UNIT BANGUNAN STRATA TITLESEBAGAI DASAR PENGENAAN BPHTB

- A. Pengertian
- 1. *Luas tanah atau luas tanah bersama (LT)* adalah luas tanah yang digunakan untuk bangunan keseluruhan (sesuai dengan SPPT PBB).
 - 2. *Luas bangunan kotor (LB)* adalah luas keseluruhan bangunan termasuk benda bersama dan bagian bersama.
 - 3. *Luas bangunan efektif (LBE)* adalah luas keseluruhan bangunan yang dijual sesuai dengan hasil penjumlahan dari pertelaan.
 - 4. *Luas bangunan bersama (LBB)* adalah selisih antara luas bangunan kotor dengan luas bangunan efektif.
 - 5. *Luas satuan unit bangunan (LUB)* adalah luas unit bangunan yang dijual/dimiliki secara terpisah.
 - 6. *Nilai perbandingan proporsional (NPP)* adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara luas unit bangunan yang dijual terhadap luas keseluruhan bangunan yang dijual.

- B. Contoh perhitungan
- Berdasarkan SPPT PBB 1998 untuk bangunan Strata Title yang belum dipecah :

O b j e k	Luas (m ²)	N J O P (Rp/m ²)	N ila i (Rp)
Bum i	10.000	2.500.000	25.000.000.000
Bangunan	20.000	2.000.000	40.000.000.000
N J O P total			65.000.000.000

Data tambahan yang diketahui :

Luas bangunan efektif (LBE) : 12.500 m²
Luas unit yang dijual (LBU) : 90 m²

Dapat dihitung :

- Luas tanah bersama (LT) = 10.000 m²
- Luas bangunan kotor (LB) = 20.000 m²
- Luas bangunan bersama (LBB) = 20.000 m² - 12.500 m² = 7.500

Tanah bersama dan bangunan bersama yang menjadi hak untuk unit bangunan dengan luas 90 m² adalah :

- bagian tanah bersama : $\frac{LUB}{LBE} \times LT = \frac{90}{12.500} \times 10.000 = 72 \text{ m}^2$
- bagian bangunan bersama : $\frac{LUB}{LBE} \times LBB = \frac{90}{12.500} \times 7.500 = 54 \text{ m}^2$

NJOP untuk unit bangunan dengan luas 90 m² :

O b j e k	Luas (m ²)	N J O P (Rp/m ²)	N ila i (Rp)
Bum i	0	2.500.000	0
Bangunan	90	2.000.000	180.000.000
Bum i bersama	72	2.500.000	180.000.000
Bangunan bersama	54	2.000.000	108.000.000
N J O P total			468.000.000.000

Jika harga termaksud untuk setiap unit bangunan lebih rencah dari NJOP tersebut, maka yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP, sebagaimana contoh berikut :

BPHTB terhutang

- = 5% x (NJOP - NPOPTKP)
- = 5% x (Rp. 468.000.000,- - Rp. 30.000.000,-)
- = Rp. 21.900.000,-

Daftar Pemmasalahan BPHB dan Tindak Lanjut Penyelesaiannya

No.	Materi	Pemmasalahan	Tindak Lanjut Penyelesaian	Keterangan
1	Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang objek pajak yang diperdek karena hibah wasiat pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah (Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1997).	Perbedaan perlakuan antara pengenaan BPHB antara hibah dan hibah wasiat.	Sebelum ada perubahan peraturan yang ada, pengenaan BPHB karena hibah wasiat tetap mengacu ke Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun 1997 dan pengenaan BPHB karena hibah kepada orang pribadi dalam hubungan keluarga sederhana dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dapat diberikan pengurangan sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 632/KM/K.04/1997 tanggal 22 Desember 1997.	Secang dikaji kemungkinan penyempurnaan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997.
2	Surat Edaran Kepala BPHB Nomor 01/PE/1998 tanggal 23 Januari 1998 yang mempertahankan nilai lelang sebagai dasar pengenaan BPHB (NCP).	Bertentangan dengan pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yaitu apabila NCP tidak diketahui, atau lebih rendah dari NCP PBB, pengenaan pajak yang dipakai adalah NCP PBB.	Jelas ditentukan Surat Edaran dan Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-230/PJ/1998 tentang Dasar Pengenaan BPHB yang berasal dari lelang: a. Dalam hal harga lelang lebih kecil dari NCP PBB maka atas selisih lebih antara NCP dikurangi harga lelang ditambah biaya lain dalam pelaksanaan lelang dan penyerahan hasil lelang diterbitkan SKKB. b. Apabila harga lelang setelah ditambah biaya lain dalam pelaksanaan lelang lebih besar atau sama dengan NCP PBB, maka BPHB dikenakan sesuai harga lelang. c. NCP tetap digunakan/ diadkan sebagai dasar perhitungan BPHB, bila NCP lebih besar dari harga lelang.	Secang dikaji kemungkinan penyempurnaan Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang
3	Formulir SSB BPHB	a. Tidak adanya kolom dan letak objek pajak sehingga mengakibatkan terjadinya salah setor atas pembayaran BPHB.	Sebelum diadakan penyempurnaan atas formulir SSB untuk menghindari salah setor atas pembayaran BPHB agar disosialisasikan kode Dati II yang ada pada NOP beserta nama Dati II yang bersangkutan ke Bank Persepsi dan Nadis PPAT.	Secang dikaji kemungkinan dilakukan penyempurnaan keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ.6/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHB dan Bentuk serta Fungsi SSB.
		b. tidak adanya salinan SSB untuk pejabat terkait untuk nadis PPAT/ Kantor Lelang Negara/ Kantor Pertanahan sehingga terjadi kesulitan pengecekan SSB dengan laporan bulanan PPAT. Disulitkan jumlah SSB menjadi 5 lb.	Sementara belum ada penyempurnaan terhadap aturan sebelumnya, jumlah lembar SSB yang digunakan tetap empat. Untuk mengurangi permasalahan tersebut agar KPBB melakukan kerjasama secara aktif dengan PPAT.	idem
		c. Belum adanya tarif 0% untuk pengenaan BPHB karena hibah wasiat.	Sementara belum ada penyempurnaan terhadap lembar SSB, tarif 0% dapat ditambahkan.	idem

		d. Hanya SSBnihil yang dilegalisir oleh PPAT sehingga sulit melakukan pengecekan terhadap SSB tidak nihil. Diusulkan jumlah SSB menjadi 5lbr, satu lembar untuk PPAT.	Sementara belum ada penyempurnaan aturan sebelumnya, jumlah lembar SSB yang digunakan tetap empat. Untuk mengurangi permasalahan tersebut agar KHPBB melakukan kerjasama secara aktif dengan PPAT.	
4	Akta HAI yang diampatkan pada sore/malam hari, padahal Bank sudah tutup.	Apakah dapat dilakukan pembayaran BPHIB pada keesokan harinya atau bagaimana solusi lainnya.	a. Akta tetap diampatkan pada sore atau malam hari sesuai dengan kebutuhan "mendesak". Wajib Pajak, tetapi akta tidak diserahkan terlebih dahulu sampai keesokan harinya setelah Wajib Pajak memperlihatkan bukti setor BPHIB (sebagai jaminan pengantaraan keuangan negara). b. Diusulkan pengikatan akta jual beli notaris yang bersangkutan (bertindak selaku notaris bukan selaku PPAT). Keesokan harinya akta jual beli dapat dibuatkan oleh PPAT yang bersangkutan setelah BPHIB dibayar terlebih dahulu.	
5	Laporan HAI yang tidak lengkap, misal pengisian NOP tidak lengkap atau NOP yang dipakai bukan NOP tahun berjalan sebenarnya dll	Menanti hasil kesulitan terhadap proses pengecekan kebenaran SSB	Agar KHPBB yang bersangkutan secara intensif memberikan penjelasan secara lisan serta melakukan kerjasama secara dramatis dalam rangka proses cek-recek kebenaran/ kelengkapan laporan dengan pejabat terkait.	
6	Sesuai SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 110-1995 tanggal 22 Juni 1998 a. Tidak dikenai BPHIB apabila terjadi peralihan hak karena penggabungan atau peleburan Perseroan atau koperasi yang dilakukan tanpa likuidasi.	Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Pasal 2 ayat (1) dan (2) huruf a angka 5 beserta penjelasannya bahwa pemindahan hak karena penaksiran dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya dan pemindahan hak yang mengakibatkan peralihan merupakan Objek Pajak yang harus dikenai BPHIB	leap dikarenakan BPHIB dengan alasan: a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Perseroan Terbatas Pasal 107 ayat (1) "dalam hal terjadi penggabungan atau peleburan, maka perseroan yang tergabung dan di atau meleburkan diri menjadi satu", Pasal 107 ayat (3) "dalam hal peleburan perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak dilakukan dengan likuidasi maka : aktiva dan pasiva perseroan yang digabungkan atau meleburkan diri, beralih karena hukum kepada perseroan hasil penggabungan atau peleburan". b. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 tentang penggabungan, peleburan dan pengambilalihan perseroan terbatas pasal 11 antara lain : Rancangan penggabungan harus memuat pemecatan dari perseroan yang akan menerima penggabungan mengenai penerimaan segala hak dan kewajiban dari perseroan yang akan menggabungkan diri.	Sedang diproses surat kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN untuk mengklarifikasi masalah ini.

	b. Apabila syarat "ketentuan materi" sudah dipenuhi/terjadi sebelum tanggal 1 Juli 1998 walaupun pendataannya maupun konfirmasi dilakukan sesudah tanggal 1 Juli 1998 maka atas pemberian hak tersebut tidak terutang BPHTB.	Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak baru merupakan Objek BPHTB yang terutang sejak tanggal diterbitkannya SK pemberian hak.	Pemilihan hak baru tetap terutang BPHTB sepanjang SK pemberian hak diterbitkan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.	
/	Adanya upaya untuk mencair satu objek transaksi dengan pembeli : orang menjadi beberapa SPT dalam waktu berdekatan.	Adanya kemungkinan upaya wajib pajak untuk menghindari pengenaan BPHTB.	Agar KHPBB yang bersangkutan newaspadai terhadap upaya wajib pajak untuk menghindari BPHTB melalui upaya preventif dengan meneliti secara seksama terjadinya pemecahan SPT. Jika diperlukan agar dilakukan pengesakan kelengkapan.	
8	Pembayaran BPHTB hanya dapat dilakukan di Bank Persepsi dan tidak dapat dilakukan di Tempat Pembayaran seperti PBB.	Kesulitan bagi Wajib Pajak pedesaan untuk membayar BPHTB karena Bank Persepsi hanya ada di kota.	Sementara belum ada penyempurnaan terhadap aturan sebelumnya, agar dilakukan penyuluhan kepada wajib pajak terutama menyangkut tempat pembayaran.	Agar dilakukan pengkajian terhadap kemungkinan pembayaran BPHTB melalui Tempat Pembayaran.
9	Pembayaran hasil lelang tertunda, karena Bank sudah tutup.	Lertundanya pemasukan penerimaan BPHTB ke kas Negara.	Dapat ditoleransi 1 x 24 jam dengan catatan masalah lelang diserahkan kepada pembeli/pemegang lelang setelah ada tanda pembayaran (SSB).	Agar KHPBB berkonsultasi dengan Kantor Lelang setempat.
10	Penjualan hak bangunan kepada pembeli (pemberi pinjaman) melakukan jual beli.	Apakah terkena BPHTB?	Jika kena BPHTB karena terjadi pemindahan hak dari penjual (debitur) kepada pembeli (kreditur).	
11	Transaksi jual beli unit bangunan kepada pihak yang belum diputuskan.	Kesulitan membandingkan harga transaksi dengan NOP per unit untuk menentukan NOP, karena NOP per unit strata title belum tersedia.	Sebelum dapat dilakukan pendataan setiap unit bangunan strata title agar KHPBB yang bersangkutan minimal memiliki data tentang : a. Luas Bangunan Kotor Tanah atas Bangunan (LB), b. Luas Tanah (LT), c. Luas Bangunan Efektif Jumlah, Luas Semua Unit Bangunan yang Dijual (LBE) d. Luas Setiap Unit Bangunan (LUB) e. Luas Bangunan Bersama (LB+LBE) f. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) LUB dibagi LBE. Data tersebut dapat diperoleh pada developer pengembang atau sumber lainnya, sehingga NOP setiap unit bangunan strata title dapat dihitung.	Contoh perhitungan unit bangunan strata title terlampir.
12	Adanya permasalahan salah setor pembayaran BPHTB ke nomor rekening Bank Persepsi Dati II lain dan pembayaran BPHTB dengan SSP Final atau sebaliknya.	Mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam pembagian hasil penerimaan BPHTB.	Sedang diproses pembuatan Surat Edaran tentang petunjuk teknis penyelesaian masalah ini.	