

LAMPIRAN

Surat Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan

Nomor : S- 604 /PK/2019

Tanggal : 19 Desember 2019

### HASIL KOORDINASI EVALUASI RAPERDA KABUPATEN KLUNGKUNG

#### Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Kode Daerah: 2207

No.	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
1.	Nama	-	-	-
2.	Objek	<p style="text-align: center;">Pasal 3</p> <p>(1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.</p> <p>(2) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <p>a. pemindahan hak karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jual beli;</li> <li>2. tukar menukar;</li> <li>3. hibah;</li> <li>4. hibah wasiat;</li> <li>5. dihapus;</li> <li>6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;</li> <li>7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;</li> <li>8. penunjukan pembeli dalam lelang;</li> <li>9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;</li> <li>10. penggabungan usaha;</li> <li>11. pemekaran usaha;</li> <li>12. peleburan usaha; atau</li> <li>13. hadiah.</li> </ol> <p>b. pemberian hak baru karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kelanjutan pelepasan hak. atau</li> <li>2. di luar pelepasan hak.</li> </ol>	<p>Ketentuan Pasal 3 disempurnakan menjadi sebagai berikut:</p> <p style="text-align: center;">Pasal 3</p> <p>(1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.</p> <p>(2) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <p>a. pemindahan hak karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jual beli;</li> <li>2. tukar menukar;</li> <li>3. hibah;</li> <li>4. hibah wasiat;</li> <li>5. <b>waris</b>;</li> <li>6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;</li> <li>7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;</li> <li>8. penunjukan pembeli dalam lelang;</li> <li>9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;</li> <li>10. penggabungan usaha;</li> <li>11. pemekaran usaha;</li> <li>12. peleburan usaha; atau</li> <li>13. hadiah.</li> </ol> <p>b. pemberian hak baru karena:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kelanjutan pelepasan hak. atau</li> <li>2. di luar pelepasan hak.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Disesuaikan dengan ketentuan Pasal 85 UU Nomor 28 Tahun 2009.</li> <li>2. Pengaturan terkait pembebasan BPHTB untuk pemindahan hak karena waris seyogyanya diatur dalam pasal tersendiri.</li> <li>3. Legal drafting disempurnakan.</li> </ol>

1

No.	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
		<p>(3) Hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hak milik ;</li> <li>b. hak guna usaha ;</li> <li>c. hak guna bangunan ;</li> <li>d. hak pakai ;</li> <li>e. hak milik atas satuan rumah susun; dan</li> <li>f. hak pengelolaan.</li> </ol> <p>(4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Objek Pajak yang diperoleh :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;</li> <li>b. negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;</li> <li>c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;</li> <li>d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;</li> <li>e. orang pribadi atau Badan karena wakaf;</li> <li>f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan</li> <li>g. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan tegak pura dan pelaba pura.</li> </ol>	<p>(3) Hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hak milik ;</li> <li>b. hak guna usaha ;</li> <li>c. hak guna bangunan ;</li> <li>d. hak pakai ;</li> <li>e. hak milik atas satuan rumah susun; dan</li> <li>f. hak pengelolaan.</li> </ol> <p>(4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Objek Pajak yang diperoleh :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;</li> <li>b. negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;</li> <li>c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;</li> <li>d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;</li> <li>e. orang pribadi atau Badan karena wakaf;</li> <li>f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;</li> <li>g. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan tegak pura dan pelaba pura.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Pasal .....</b></p> <p><b>Khusus untuk Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan akibat pemindahan hak karena waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a angka 5, tidak dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</b></p>	<p>4. Ditambahkan pasal baru terkait pembebasan BPHTB untuk pemindahan hak karena waris.</p>
3.	Subjek	-	-	-

Az

No.	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
4.	Dasar Pengenaan	<p style="text-align: center;">Pasal 5</p> <p>(1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.</p> <p>(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. jual beli adalah harga transaksi;</li> <li>b. tukar menukar adalah nilai pasar;</li> <li>c. hibah adalah nilai pasar;</li> <li>d. hibah wasiat adalah nilai pasar;</li> <li>e. dihapus;</li> <li>f. pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar;</li> <li>g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;</li> <li>h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;</li> <li>i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;</li> <li>j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;</li> <li>k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;</li> <li>l. peleburan usaha adalah nilai pasar;</li> <li>m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;</li> <li>n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau</li> <li>o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.</li> </ol> <p>(3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.</p> <p>(4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas</p>	<p>Ketentuan Pasal 5 disempurnakan menjadi sebagai berikut:</p> <p style="text-align: center;">Pasal 5</p> <p>(1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.</p> <p>(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. jual beli adalah harga transaksi;</li> <li>b. tukar menukar adalah nilai pasar;</li> <li>c. hibah adalah nilai pasar;</li> <li>d. hibah wasiat adalah nilai pasar;</li> <li>e. <b>waris adalah nilai pasar;</b></li> <li>f. pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar;</li> <li>g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;</li> <li>h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;</li> <li>i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;</li> <li>j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;</li> <li>k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;</li> <li>l. peleburan usaha adalah nilai pasar;</li> <li>m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;</li> <li>n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau</li> <li>o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.</li> </ol> <p>(3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.</p> <p>(4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya Bea Perolehan</p>	<p>Disesuaikan dengan ketentuan Pasal 87 UU Nomor 28 Tahun 2009.</p>

AL

No.	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
		<p>Tanah dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.</p> <p>(5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.</p> <p>(6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang di Daerah.</p> <p>(7) <del>Besaran</del> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.</p> <p>(8) <del>Perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).</del></p>	<p>Hak atas Tanah dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.</p> <p>(5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.</p> <p>(6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang di Daerah.</p> <p>(7) <b>Besarnya</b> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.</p> <p>(8) <b>Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).</b></p>	
5.	Tarif	-	-	-
6.	Cara Penghitungan Pajak	-	-	-
7.	Wilayah Pemungutan	-	-	-
8.	Masa Pajak	<p style="text-align: center;">Pasal 9</p> <p>(1) Saat terhutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>e. <del>dihapus</del>;</li> <li>f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> </ol>	<p>Ketentuan Pasal 9 disempurnakan menjadi sebagai berikut:</p> <p style="text-align: center;">Pasal 9</p> <p>(1) Saat terhutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</li> <li>e. <b>waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;</b></li> </ol>	<p>Disesuaikan dengan ketentuan Pasal 90 UU Nomor 28 Tahun 2009</p>

*Ar*

No	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
		<p>g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</p> <p>h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;</p> <p>i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;</p> <p>j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;</p> <p>k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan</p> <p>o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang.</p> <p>(2) Pajak yang terhutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).</p>	<p>f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</p> <p>g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta;</p> <p>h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;</p> <p>i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;</p> <p>j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;</p> <p>k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;</p> <p>n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan</p> <p>o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang.</p> <p>(2) Pajak yang terhutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).</p>	
9.	Penetapan	-	-	-
10.	Tata Cara Pembayaran dan Penagihan	-	-	-
11.	Kedaluwarsa	-	-	-
12.	Sanksi:	-	-	-
	a. Administratif	-	-	-
	b. Pidana	-	-	-
13.	Tanggal Mulai Berlakunya.	<p style="text-align: center;">Pasal II</p> <p>Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.</p>	-	Telah sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009.

Ar

No.	Materi Raperda	Rumusan Raperda	Rekomendasi	Keterangan
		Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Klungkung.		
14.	Lain-lain	-	-	-

Catatan:  
 Dengan adanya perumusan kembali bab/bagian/pasal/ayat dan/atau penambahan bab/bagian/pasal/ayat dalam Raperda, maka urutan bab/bagian/pasal/ayat, penunjukan pasal/ayat, dan penjelasan bab/bagian/pasal/ayat dalam Raperda agar disesuaikan dengan perubahan dimaksud.



Jakarta, 13 Desember 2019

a.n. Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan,  
 Direktur Kapasitas dan Pelaksanaan Transfer

*Ria*

Ap. n. Ria Sartika Azahari