

WALIKOTA JAMBI LUNCURKAN LAYANAN BPHTB CEPAT, SELESAI HANYA DUA HARI



Sumber gambar:

<https://www.jambione.com/megapolitan/1365886378/wali-kota-jambi-luncurkan-layanan-bphtb-cepat-selesai-hanya-dua-hari>

JambiOne.com – Pemerintah Kota Jambi resmi meluncurkan program percepatan layanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang kini dapat diselesaikan hanya dalam waktu dua hari.

Peluncuran program ini berlangsung di Kantor BPHTB Kota Jambi, Selasa (15/4/2025), dan menjadi langkah strategis dalam transformasi layanan public di sektor perpajakan daerah.

Wali Kota Jambi, Dr. Maulana, menyampaikan bahwa program ini bertujuan untuk mengubah paradigma masyarakat yang selama ini menganggap proses pengurusan BPHTB sulit, mahal dan memakan waktu lama.

“Kami ingin mengubah pandangan itu melalui transformasi layanan dasar yang lebih mudah, cepat dan membahagiakan,” ujar Maulana.

Ia menegaskan bahwa Pemkot Jambi telah berkoordinasi dengan seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menandatangani pakta integritas guna mendukung keberhasilan percepatan layanan BPHTB tersebut.

“Kini, jika masyarakat mengajukan layanan BPHTB, prosesnya hanya memakan waktu dua hari hingga selesai,” tegasnya.

Lebih lanjut, Wali Kota Maulana menjelaskan bahwa harga jual beli tanah akan disesuaikan dengan kondisi pasar terkini.

Pemerintah akan mengawasi penentuan nilai ini secara ketat untuk menjamin keadilan dalam transaksi dan mempermudah para investor mengagunkan aset mereka.

“Ini akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan mempermudah investasi. Kami menargetkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor ini meningkat menjadi Rp100 miliar, dari target sebelumnya sebesar Rp82 miliar,” tambah Maulana.

Sementara itu, Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi, Nella Ervina, menjelaskan bahwa program ini merupakan implementasi nyata dari reformasi birokrasi di sektor pelayanan pajak daerah, yang diinisiasi langsung oleh Wali Kota Jambi.

“Dulu, proses BPHTB bisa memakan waktu hingga dua bulan. Kini hanya dua hari. Verifikasi pun bisa dilakukan dari kantor melalui sistem digital,” jelas Nella.

Ia menyebutkan bahwa percepatan layanan dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang memungkinkan proses verifikasi dilakukan baik secara administratif maupun di lapangan.

Selain itu, Pemkot Jambi telah menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai batas minimal nilai transaksi.

“Kami optimis, dengan layanan ini, target PAD Rp100 miliar dari sektor BPHTB bisa tercapai dalam satu tahun,” pungkasnya.

Langkah percepatan layanan ini diharapkan dapat memperkuat ekosistem investasi, mempercepat transaksi property, dan meningkatkan pendapatan daerah secara berkelanjutan.

Sumber berita:

1. <https://www.jambione.com/megapolitan/1365886378/wali-kota-jambi-luncurkan-layanan-bphtb-cepat-selesai-hanya-dua-hari>, “Wali Kota Jambi Luncurkan Layanan BPHTB Cepat, Selesai Hanya Dua Hari”, Rabu, 16 April 2025; dan
2. <https://www.antaraneews.com/berita/4772769/pemkot-jambi-percepat-layanan-bphtb-selesai-dalam-dua-hari>, “Pemkot Jambi Percepatan Layanan BPHTB Selesai Dalam Dua Hari”, Selasa, 15 April 2025.

Catatan:

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 1 angka 37 menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan (pasal 1 angka 38).

Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan {pasal 44 ayat (1)}.

Selanjutnya dalam pasal 44 ayat (2) disebutkan bahwa, Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
- b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.

Berdasarkan pasal 4 ayat (3), Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. hak pengelolaan.

Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

- e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan {pasal 45 ayat (1)}. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan {pasal 54 ayat (2)}.

Selanjutnya,

1. Pasal 46 ayat (1), Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
2. Pasal 46 ayat (2), Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
3. Pasal 46 ayat (3), Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
4. Pasal 46 ayat (4), Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
5. Pasal 46 ayat (5), Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluhan juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

6. Pasal 46 ayat (6), Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
7. Pasal 46 ayat (7), Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
8. Pasal 46 ayat (8), Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan dengan Perda.

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Perda. Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2).

Kemudian pasal 48 menjelaskan bahwa:

1. Ayat (1), Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2).
2. Ayat (2), BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;

- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. pada tanggal penunjukkan pemenang lelang untuk lelang. (Pasal 49)

Disclaimer:

Seluruh informasi yang terdapat dalam catatan berita ini adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian Informasi Hukum dan bukan merupakan pendapat BPK Perwakilan Provinsi Jambi.