

Dorong Pertumbuhan Properti, Menkeu Ingin BPHTB Dihapus

By [Septian Deny](#)

on 18 Feb 2016 at 17:05 WIB



Sejumlah maket perumahan saat pameran Indonesia Properti Expo 2016 di Senayan, Jakarta, Rabu (17/2). (Liputan6.com/Angga Yuniar)

Liputan6.com, Jakarta - Untuk mendorong pertumbuhan properti di dalam negeri, pemerintah telah menghapuskan pajak berganda¹ (*double tax*) untuk kontrak kolektif dana investasi real estate (DIRE)², atau yang biasa disebut dengan REITs (Real Estate Investment Trust). Hal ini tertuang dalam paket kebijakan ekonomi jilid V.

Tidak berhenti sampai di situ, kini pemerintah juga membuka kemungkinan untuk penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini juga ditujukan untuk menggairahkan sektor properti yang mengalami kelesuan pada tahun lalu.

¹ Pajak ganda diartikan sebagai pengenaan jenis pajak yang sama oleh dua negara (atau lebih) terhadap subjek pajak dan atas objek pajak yang sama, serta dalam periode yang identik. Dapat pula diartikan sebagai pengenaan jenis pajak yang sama oleh dua negara (atau lebih) terhadap subjek pajak yang berlainan atas objek pajak yang sama. Jenis pajak ganda menurut pengertian yang pertama merupakan pajak ganda internasional yuridis (*juridical international double taxation*), sementara jenis pajak ganda menurut pengertian yang kedua merupakan pajak ganda internasional ekonomis (*economic international double taxation*). (sumber : https://id.wikipedia.org/wiki/Pajak_ganda)

² DIRE (Dana Investasi Real Estat) atau dikenal juga sebagai REIT (Real Estate Investment Trust) adalah salah satu sarana investasi baru yang secara hukum di Indonesia akan berbentuk KIK (Kontrak Investasi Kolektif). DIRE diartikan sebagai kumpulan uang pemodal yang oleh perusahaan investasi akan diinvestasikan ke bentuk aset properti baik secara langsung seperti membeli gedung maupun tidak langsung dengan membeli saham/obligasi perusahaan properti. (sumber : <http://www.infovesta.com/infovesta/learning/learning.jsp?id=64>)

"Pemerintah melalui paket kebijakan ingin dorong DIRE. Memang isu double tax sudah hilang. Tapi masih ada satu lagi rupanya, BPHTB," ujarnya di Jakarta Kamis (18/2/2016).

Bambang menjelaskan, saat ini masalah BPHTB terjadi di daerah. Namun untuk memecahkan masalah ini tampaknya tidak mudah. Oleh sebab itu perlu dilakukan pendekatan pada pemerintah daerah (pemda) yang bersangkutan.

"BPHTB ini masalahnya pada daerah. Kita cari formulasi lagi. Nggak mudah. Jadi kita mau pendekatan pemda-pemda tertentu yang akan memanfaatkan tidak semua provinsi di Indonesia DIRE-nya bagus," kata dia.

Menurutnya, pemerintah provinsi DKI Jakarta menjadi salah satu provinsi yang sudah setuju dengan penghapusan BPHTB. Namun tak cukup di ibukota, hal ini juga harus dilakukan di daerah lain.

"DKI sudah setuju untuk hapus BPHTB Tapi banyak kota lain juga Semarang dan Surabaya. Jadi kita lagi coba pendekatan ke beberapa daerah agar jalan. Untuk membuat DIRE hidup di Indonesia," ungkap dia.

Bambang menyatakan, hal ini telah terbukti sukses diberlakukan di negara tetangga, Singapura. Dengan adanya kebijakan ini diharapkan bisa kembali mendorong pertumbuhan bisnis properti di Indonesia.

"Enggak rela juga kalau perusahaan pengembang cari ke Singapura. Harus ada pendekatan khusus lah. Ngurus Indonesia jauh lebih susah dari Singapura. Intinya kami sangat dorong *financing* ke properti," tandasnya. (Dny/Gdn)

Sumber : <http://www.liputan6.com/tag/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan-bphtb>

Catatan :

- ❖ Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :
 - a. Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak³.
 - b. Pasal 2, menjelaskan :
 1. Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
 2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam 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 lainnya;

³ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

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;
 13. hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena
 1. kelanjutan pelepasan hak;
 2. di luar pelepasan hak.
3. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun;
 - f. hak pengelolaan."
- c. Pasal 3, menjelaskan :
 1. Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
 - a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
 2. Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah."
- d. Pasal 6, menjelaskan :
 1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
 2. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;

- n. hadiah adalah nilai pasar;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.
3. Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
 4. Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri."