



PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURBALINGGA
NOMOR 2 TAHUN 2011
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI PURBALINGGA ,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan Otonomi Daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab, pembiayaan pemerintahan dan pembangunan daerah yang berasal dari pendapatan asli daerah, khususnya yang bersumber dari pajak dan retribusi daerah perlu ditingkatkan.
- b. bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, dan Retribusi Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan Jenis Pajak Kabupaten/Kota, yang pengelolaannya diserahkan kepada Kabupaten/Kota, oleh karena itu di Kabupaten Purbalingga perlu adanya pengaturan mengenai pemungutan pajak BPHTB;
- c. bahwa sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);

6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
14. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
15. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah

- dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5143);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 20. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
 21. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);
 22. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
 23. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 24. Peraturan pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
 25. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
 26. Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 22 Tahun 2003 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Purbalingga (Lembaran Daerah Tahun 2003 Nomor 22 Seri D Nomor 10);
 27. Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 10 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purbalingga Tahun 2008 Nomor 10);
 28. Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 11 Tahun 2008 tentang Penetapan Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Purbalingga (Lembaran Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 11 Tahun 2008);
 29. Peraturan Daerah Kabupaten Purbalingga Nomor 13 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tatakerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purbalingga Tahun 2010 Nomor 13);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN PURBALINGGA

dan

BUPATI PURBALINGGA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan

1. Daerah adalah Kabupaten Purbalingga.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Purbalingga.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Purbalingga.
5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
7. 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.
8. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
9. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan Objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
11. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

13. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
15. Petugas Pemungut yang selanjutnya disebut Pemungut adalah perorangan atau instansi Pemerintah Daerah yang diberi wewenang untuk menagih Pajak yang ditunjuk oleh Bupati atau Pejabat yang berwenang.
16. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah Surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB, yang selanjutnya disingkat SKPDKB BPHTB, adalah Surat Ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah yang masih harus dibayar.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPHTB, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT BPHTB, adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar BPHTB, yang selanjutnya disingkat SKPDLB BPHTB, adalah Surat Ketetapan yang menentukan besarnya jumlah kelebihan pembayaran pajak, karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil BPHTB, yang selanjutnya disingkat SKPDN BPHTB, adalah surat ketetapan yang menentukan pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
21. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah Surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk Bupati.
22. Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, yang selanjutnya disingkat STPD BPHTB, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administratif berupa bunga dan atau denda.
23. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD.
24. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN yang diajukan oleh Wajib Pajak.
25. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
26. Surat Paksa adalah surat perintah membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan (***parate executie***).

BAB II NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Dengan nama BPHTB dipungut pajak sebagai pembayaran atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- (3) Objek Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 dan atau
 - 13) hadiah.
 - b. Pemberian hak baru karena :
 - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) di luar pelepasan hak.
- (4) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- 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.

Pasal 3

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 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;
- 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; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB III DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada 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; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf 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 yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (4) Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya Pajak. Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (5) Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
 - (6) Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
 - (8) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak karena waris atau hibah wasiat 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, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8).
- (2) Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihiitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dengan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan

setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8).

BAB IV WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

BAB V SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 9

- (1) Saat terutangnya Pajak BPHTB ditetapkan untuk :
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB.
- (2) Kepala Kantor atau Pejabat yang membidangi lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB.

Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor atau Pejabat yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor atau Pejabat yang membidangi pelayanan lelang, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor atau Pejabat yang membidangi pelayanan lelang, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI PENETAPAN PAJAK BPHTB

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar BPHTB yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).
- (2) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga merupakan SPTPD.

Pasal 14

- (1) Setiap Wajib Pajak BPHTB wajib mengisi SSPD BPHTB.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak BPHTB atau kuasanya dan diketahui oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau Kepala Kantor atau Pejabat yang membidangi pelayanan lelang atau Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk menghitung dan menetapkan pajak sendiri yang terutang.
- (4) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;
- (5) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai SPOP.
- (6) Bentuk, isi dan tata cara pengisian SSPD BPHTB diatur oleh Bupati.

Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak BPHTB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan :
 - a. SKPDKB BPHTB;
 - b. SKPDKBT BPHTB.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB yang terutang kurang bayar.
- (3) BPHTB terutang dalam SKPDKB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah dengan sanksi administratif

berupa bunga 2 % (dua persen) sebulan dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan, dihitung sejak saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKPDKB BPHTB dimaksud.

- (4) SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB BPHTB.
- (5) BPHTB terutang dalam SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut, kecuali Wajib Pajak BPHTB melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 16

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD BPHTB apabila :
 - a. BPHTB dalam tahun berjalan tidak atau kurang bayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak BPHTB dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga.
- (2) BPHTB terutang dalam STPD BPHTB akibat tidak atau kurang dibayar atau akibat salah tulis dan atau salah hitung adalah BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.
- (3) STPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.

BAB VII TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 17

- (1) Pembayaran BPHTB dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati sesuai waktu yang ditentukan dalam SSPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB dan STPD BPHTB.
- (2) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan BPHTB harus disetor ke Kas Daerah paling lambat 1 x 24 jam (hari libur dibayarkan hari kerja berikutnya).
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan menggunakan SSPD BPHTB.

Pasal 18

Pembayaran BPHTB harus dilakukan sekaligus atau lunas.

Pasal 19

- (1) Setiap pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 diberikan tanda bukti pembayaran dan dicatat dalam buku penerimaan.
- (2) Bentuk, jenis, isi, ukuran tanda bukti pembayaran dan buku penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati.

BAB VIII TATA CARA PENAGIHAN

Pasal 20

- (1) SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB, STPD BPHTB dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak BPHTB.
- (2) BPHTB yang terutang berdasarkan SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB, STPD BPHTB dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Jumlah BPHTB yang terutang berdasarkan SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB, STPD BPHTB dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

Pasal 21

Apabila pajak BPHTB yang harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu 2 x 24 jam sesudah tanggal pemberitahuan Surat Paksa, Pejabat segera menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.

Pasal 22

Setelah dilakukan penyitaan dan Wajib Pajak BPHTB belum juga melunasi hutang pajaknya setelah lewat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal pelaksanaan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk mengajukan permintaan penetapan tanggal pelelangan kepada Kantor Lelang Negara.

Pasal 23

Setelah Kantor Lelang Negara menetapkan hari, tanggal, jam dan tempat pelaksanaan lelang, Juru Sita memberitahukan dengan segera secara tertulis kepada Wajib Pajak BPHTB.

Pasal 24

Bentuk, Jenis dan isi formulir yang dipergunakan untuk pelaksanaan penagihan BPHTB daerah diatur oleh Bupati.

BAB IX PENGURANGAN BPHTB

Pasal 25

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan permohonan Wajib Pajak BPHTB dapat memberikan pengurangan BPHTB.
- (2) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati.

BAB X TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 26

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak BPHTB dapat :
 - a. membetulkan SKPDKB BPHTB atau SKPDKBT BPHTB atau STPD BPHTB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan peraturan perundang-undangan perpajakan;
 - b. membatalkan atau mengurangi ketetapan pajak BPHTB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak BPHTB yang terutang dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif atas SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB dan STPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima SKPDKB BPHTB, SKPDKBT BPHTB dan STPD BPHTB dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterima, harus sudah memberikan keputusan.
- (4) Apabila setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif, maka permohonan dimaksud dianggap dikabulkan.

BAB XI KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 27

- (1) Wajib pajak BPHTB dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu :
 - a. SKPDKB BPHTB;
 - b. SKPDKBT BPHTB;
 - c. SKPDLB BPHTB;
 - d. SKPDN BPHTB;
 - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak BPHTB dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak BPHTB telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak BPHTB.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 28

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (2) Keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya BPHTB yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 29

- (1) Wajib Pajak BPHTB dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang berwenang.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak BPHTB sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 30

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB BPHTB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak BPHTB ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XII

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB

Pasal 31

- (1) Wajib Pajak BPHTB dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk secara tertulis dengan menyebutkan sekurang-kurangnya :
 - a. Nama dan alamat Wajib Pajak;
 - b. Masa Pajak;
 - c. Besarnya kelebihan pembayaran Pajak;
 - d. Alasan yang jelas.

- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampaui, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB BPHTB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai hutang pajak BPHTB lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu hutang pajak dimaksud.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB BPHTB dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak (SPMKP).
- (6) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak BPHTB dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB BPHTB Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 32

Apabila kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan dengan hutang pajak lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4), maka pembayarannya dilakukan dengan cara memindahbukukan dan bukti pemindahbukuan berlaku sebagai bukti pembayaran.

BAB XIII KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 33

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, kecuali apabila Wajib Pajak BPHTB melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila :
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa atau;
 - b. ada pengakuan hutang pajak dari Wajib BPHTB baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang BPHTB secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak BPHTB dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang BPHTB dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang pajak BPHTB secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak BPHTB.

Pasal 34

- (1) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak BPHTB Kabupaten yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Tata cara penghapusan piutang BPHTB yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV INSENTIF PEMUGUTAN

Pasal 35

- (1) Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB XV KETENTUAN KHUSUS

Pasal 36

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak BPHTB dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
 - a. Pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan;
 - b. Pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak BPHTB kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Bupati dapat memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak BPHTB yang ada padanya.
- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

BAB XVI PENYIDIKAN

Pasal 37

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di

bidang perpajakan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah dan Retribusi;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVII KETENTUAN PIDANA

Pasal 38

- (1) Wajib Pajak BPHTB yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD BPHTB atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Wajib Pajak BPHTB yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD BPHTB atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Pasal 39

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya BPHTB atau berakhirnya Masa Pajak BPHTB atau berakhirnya Bagian Tahun Pajak BPHTB atau berakhirnya Tahun Pajak BPHTB.

Pasal 40

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau Badan selaku Wajib Pajak BPHTB, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

Pasal 41

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dan Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

BAB XVIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya, diatur oleh Bupati.

Pasal 43

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Purbalingga.

Ditetapkan di Purbalingga
pada tanggal 24 Januari 2011

BUPATI PURBALINGGA,

HERU SUDJATMOKO

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURBALINGGA
NOMOR TAHUN 2011
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. PENJELASAN UMUM

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada hakekatnya sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan Otonomi Daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab. Untuk itu pembiayaan pemerintahan dan pembangunan daerah yang berasal dari pendapatan asli daerah, khususnya yang bersumber dari pajak dan retribusi daerah perlu ditingkatkan sehingga kemandirian Daerah dalam hal pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan di Daerah dapat terwujud.

Untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, Pemerintah Kabupaten diberi kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan daerah. Berkaitan dengan pemberian kewenangan tersebut sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, perluasan kewenangan perpajakan daerah dilakukan dengan memperluas basis pajak dan memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif.

Perluasan basis pajak daerah dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, dan memberikan kewenangan pada Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mengelola pajak pusat dan menambah jenis pajak baru. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak baru bagi Pemerintah Kabupaten.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka dengan istilah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, perlu mengatur dan menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa:

- a. tanah, termasuk tanaman di atasnya
- b. tanah dan bangunan

c. bangunan

yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, antara lain :

- a. gedung;
- b. rumah;
- c. kolam renang;
- d. tempat olahraga;
- e. silo.

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Angka 5)

Cukup jelas

Angka 6)

Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau Badan Hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau Badan Hukum lainnya tersebut.

Angka 7)

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8)

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9)

Sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10)

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11)

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12)

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13)

Hadiah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

Angka 2)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (4)

Huruf a

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Huruf d

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Huruf f

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pasal 3

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Contoh :

- a. Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
- b. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

Huruf e

Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang telah terjadi dan telah disepakati oleh pihak–pihak yang bersangkutan.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Pajak BPHTB hanya dikenakan atas pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, sedangkan pemisahan yang tidak mengakibatkan peralihan hak dikenakan pajak BPHTB.

Contoh : **Pemisahan Hak yang tidak mengakibatkan peralihan:**

Satu bidang tanah dimiliki oleh 3 orang dengan hak masing-masing $\frac{1}{3}$ bagian. Jika atas sertifikat tanah tersebut dilakukan pemisahan (***splitsing***) dan masing-masing memperoleh $\frac{1}{3}$ bagian, maka dalam hal demikian tidak dikenakan pajak BPHTB.

Contoh : **Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan :**

Satu bidang tanah dimiliki oleh 3 orang dengan hak masing-masing $\frac{1}{3}$ bagian, Jika atas sertifikat tanah tersebut dilakukan pemisahan (***splitsing***) menjadi hanya milik 1 orang, maka dalam hal demikian terjadi peralihan sebesar $\frac{2}{3}$ bagian.

Dalam hal demikian BPHTB yang dikenakan adalah yang $\frac{2}{3}$ bagian saja

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan tahun perolehan adalah sama dengan pengertian saat terutangnya pajak BPHTB.

Contoh NPOP lebih rendah dari pada NJOP :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp 40.000.000,00. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 50.000.000,00, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 50.000.000,00 dan bukan Rp. 40.000.000,00.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

NPOPTKP diperhitungkan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Contoh

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) = Rp 65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena pajak (NPOPTKP) = Rp 60.000.000,00(-)

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena Pajak (NPOP KP) = Rp 5.000.000,00

Pajak yang terutang : $5\% \times \text{Rp } 5.000.000,00 = \text{Rp } 250.000,00$

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a.

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Yang dimaksud dengan tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang yang memuat antara lain nama pemenang lelang

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopy pembayaran pajak (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan Risalah Lelang adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopy pembayaran pajak (Surat Setoran Pajak Daerah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Ayat (3)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopy pembayaran pajak (Surat Setoran Pajak Daerah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini memberi kewenangan kepada Bupati untuk menerbitkan SKPDKB atau SKPDKBT.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Menurut ketentuan ini bilamana berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah yang terutang kurang bayar, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB BPHTB.

Contoh :

Wajib pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 28 Maret 2011

Nilai Perolehan Objek Pajak.....Rp. 140.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp. 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Rp. 80.000.000,00

Pajak yang terutang = 5 % X Rp. 80.000.000,00 = Rp. 4.000.000,00

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 2011, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang

menunjukkan bahwa nilai Perolehan Objek Pajak sebenarnya adalah Rp. 190.000.000,00, maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp. 190.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak...	<u>Rp. 60.000.000,00(-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp. . 130.000.000,00

Pajak yang seharusnya terutang =

5 % X Rp. 130.000.000,00 =	Rp. 6.500.000,00
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 4.000.000,00 (-)</u>
Pajak yang kurang bayar	Rp. 2.500.000,00

Sanksi administrasi berupa bunga dari 28 Pebruari 2011 sampai dengan 30 Desember 2011 = 10 bulan X 2% X Rp. 2.500.000,00 = Rp. 500.000,00

Jadi jumlah pajak Yang harus dibayarkan sebesar Rp. 2.500.000,00 + Rp. Rp. 500.000,00 = Rp. 3.000.000,00

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakannya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), yaitu dengan ditemukannya data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang berasal dari hasil pemeriksaan sehingga pajak yang terutang bertambah, maka terhadap Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak. Sanksi administratif ini tidak dikenakan apabila Wajib Pajak melaporkannya sebelum diadakan tindakan pemeriksaan.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Apabila Wajib Pajak BPHTB berpendapat bahwa jumlah pajak BPHTB dalam Surat Ketetapan Pajak tidak semestinya, maka Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan.

Keberatan yang diajukan adalah terhadap mutasi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan pajak. Satu keberatan hanya dapat diajukan untuk satu jenis pajak dalam satu tahun pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud “keadaan di luar kekuasaannya” adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak/kekuasaan Wajib Pajak, misalnya Wajib Pajak BPHTB sakit atau karena musibah bencana alam.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan ini perlu dicantumkan dengan maksud agar wajib pajak tidak menghindar dari kewajiban untuk membayar pajak yang telah ditetapkan dengan alasan sedang mengajukan keberatan, sehingga dapat dicegah terganggunya penerimaan Daerah.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Saat penagihan kedaluwarsa perlu ditetapkan untuk memberikan kepastian hukum mengenai batas waktu hutang pajak tersebut tidak dapat ditagih lagi.

Ayat (2)

Dalam hal diterbitkannya Surat Teguran, penagihan pajak kedaluwarsa dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran.

Yang dimaksud dengan pengakuan hutang pajak secara langsung adalah Wajib Pajak BPHTB dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai hutang pajak kepada Pemerintah Daerah.

Yang dimaksud dengan pengakuan hutang pajak secara tidak langsung adalah Wajib Pajak BPHTB tidak secara langsung menyatakan masih mempunyai hutang pajak tetapi menyampaikan keterangan yang dapat disimpulkan bahwa Wajib Pajak BPHTB masih mempunyai hutang pajak kepada Pemerintah Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (2)

Pemberian besarnya insentif dilakukan melalui pembahasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan alat kelengkapan DPRD yang membidangi masalah keuangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Dengan adanya sanksi pidana diharapkan dapat menimbulkan kesadaran bagi Wajib Pajak BPHTB dan atau dapat menimbulkan efek jera untuk selalu memenuhi kewajibannya.

Yang dimaksud dengan kealpaan adalah perbuatan tidak sengaja, lalai, tidak hati – hati atau kurang mengindahkan kewajibannya dan kealpaan tersebut menimbulkan kerugian keuangan Daerah.

Ayat (2)

Perbuatan sebagaimana dimaksud ayat ini yang dilakukan dengan sengaja dikenakan sanksi yang lebih berat dari pada alpa, karena mengingat azas keadilan dan pentingnya penerimaan pajak BPHTB bagi Pemerintah Daerah.

Pasal 39

Ketentuan dalam pasal ini dimaksudkan untuk memberikan suatu kepastian hukum .

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.