



**BUPATI BUOL
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUOL
NOMOR 10 TAHUN 2018**

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUOL,

- Menimbang: a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang memiliki peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah dan akan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
- b. bahwa berdasarkan 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 merupakan jenis pajak daerah kabupaten/kota;
- c. bahwa untuk memberikan arah, landasan, dan kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di wilayah Kabupaten Buol serta sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka diperlukan pengaturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3900), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3966);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang

5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BUOL

dan

BUPATI BUOL

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 Buol.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Buol.
4. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah adalah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Buol.
5. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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 di bidang pertanahan dan bangunan.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
10. 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.
11. 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.
12. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak dalam Tahun Pajak atau dalam Masa Pajak dan Masa Pajak.

14. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPKDB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPKDBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
18. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
19. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
20. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
21. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
22. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
23. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
24. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
25. Penyidikan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
26. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah.

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
- (2) 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.
 - b. Pemberian hak baru karena :
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) 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.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
 - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara/daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk melaksanakan 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

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 5

Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III
DASAR PENGENAAN,
TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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; dan
 - 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 NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (5) 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 satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 7

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 8

Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) atau Pasal 6 ayat (5).

BAB V
SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 10

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan 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 bidang 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) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VI
PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu
Tata Cara Pemungutan

Pasal 11

- (1) Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dbayar dengan menggunakan SSPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

Pasal 12

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan :
 - a. SKPDKB dalam hal :
 - 1) jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - 2) jika SSPD tidak dibayar;

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1) dan angka 2) dikenakan sanksi administratif berupa bunga 2 % (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3) dikenakan sanksi 25% (dua puluh lima persen)

Bagian Kedua
Surat Tagihan Pajak

Pasal 13

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD apabila :
 - a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD.

BAB VII
PEMBAYARAN PAJAK

Bagian Kesatu
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 14

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Bupati atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.
- (3) Pajak yang terutang dibayar ke Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Keberatan dan Banding

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB; dan
 - d. SKPDN.
- (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 dalam ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan 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 17

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (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 menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 19

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

- (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 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.

Bagian Ketiga

Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif

Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat :
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;
 - e. mengurangi atau membatalkan pajak terutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
 - f. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 21

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak merasa belum puas dengan keputusan Bupati, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Pajak.

- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX KADALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 22

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila :
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, 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 pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang 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.

Pasal 23

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 25

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 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) Kepala Kantor Bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

BAB XI PEMERIKSAAN

Pasal 27

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Wajib Pajak yang diperiksa wajib :
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Apabila pada saat pemeriksaan, Wajib Pajak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pajak terutang ditetapkan secara jabatan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan Pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 28

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja.
- (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 dengan Peraturan Bupati dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB XIII KETENTUAN KHUSUS

- (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 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 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 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 XIV KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 30

- (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;
 - 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;

- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana 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 yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD 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 32

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

Pasal 33

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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 30 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, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

Pasal 34

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

Pasal 35

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, pajak yang masih terutang berdasarkan Peraturan Daerah yang berlaku sebelum tanggal 1 Januari 2008, yang belum dibayar, tetap menjadi tanggungan wajib pajak.

BAB XVI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 36

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buol Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buol Nomor 10) tetap dijadikan pedoman dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dan belum diterbitkan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buol Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buol Nomor 10) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 38

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 39

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Buol
pada tanggal , 26/09 / 2018

BUPATI BUOL



AMIRUDDIN RAUF

PENJELASAN
ATAS

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUOL
NOMOR ...10... TAHUN 2018

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib bagi daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain daripada itu, Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pelayanan umum.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis Pajak Kabupaten/Kota, sehingga Pemerintah Kabupaten Buol berwenang memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan di wilayah Kabupaten Buol.

Bahwa dalam rangka pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di wilayah Kabupaten Buol serta sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu mengatur ketentuan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah ini diharapkan menjadi landasan hukum dalam Pengenaan Pajak Daerah kepada orang pribadi atau badan sehubungan dengan peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Selain itu dengan berlakunya Peraturan Daerah ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran, memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

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 dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang 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 badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua 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

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

Ayat (3)

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 suatu 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, bangunan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk menyelenggarakan 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 ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Badan atau perwakilan lembaga internasional 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 :

bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

- Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama, antara lain memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan 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

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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
Cukup jelas.

Ayat (3)

Contoh :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah). NJOP Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) *dan bukan* Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah).
2. Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah). NJOP Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) *dan bukan* Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah).

Ayat (4)

Untuk setiap Wajib Pajak diberikan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Contoh :

Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan :

- | | |
|---|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) | Rp.80.000.000,- |
| <input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) | <u>Rp.60.000.000,-(-)</u> |
| <input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) | Rp.20.000.000,- |

Ayat (5)

1. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan :

☐ Nilai Perolehan Objek

2. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung :
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 450.000.000,-
 - ☐ *NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah (hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat atas/bawah)* Rp.350.000.000,-(-)
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp.100.000.000,-
3. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan :
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp.350.000.000,-
 - ☐ *NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris (bukan lurus satu derajat ke atas/bawah)* Rp. 70.000.000,-(-)
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp.280.000.000,-
4. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat bukan dari orang tua kandung :
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp.400.000.000,-
 - ☐ *NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah (bukan lurus satu derajat ke atas/bawah)* Rp. 70.000.000,-(-)
 - ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp.330.000.000,-

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Contoh :

Wajib Pajak membeli tanah dan bangunan dengan

- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 75.000.000,-
- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 70.000.000,-(-)
- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp. 5.000.000,-
- ☐ Pajak yang terutang (5% x Rp. 5.000.000,-) Rp. 250.000,-
- ☐ *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* Rp. 250.000,-

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf b

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 sejak 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 memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Contoh :
Wajib pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 20 Maret 2011.

<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.110.000.000,-
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>Rp. 70.000.000,-(-)</u>
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 40.000.000,-
<input type="checkbox"/> Pajak yang terutang 5% x Rp. 40.000.000,-	Rp. 2.000.000,-

Hasil pemeriksaan pada tanggal 20 Desember 2011, ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa :

<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebenarnya	Rp.160.000.000,-
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>Rp. 70.000.000,-(-)</u>
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 90.000.000,-

Sanksi administrasi berupa bunga dari 20 Maret 2011 sampai dengan 20 Desember 2011 :

$$(2\% \times 10 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 2.500.000,-) = \text{Rp. } 500.000,-$$

Jumlah pajak yang harus dibayar :

<input type="checkbox"/> Pajak yang kurang bayar	Rp. 2.500.000,-
<input type="checkbox"/> Sanksi administrasi	<u>Rp. 500.000,-(+)</u>
	Rp. 3.000.000,-

Kekurangan pajak yang terutang dalam SKPKDB sebesar Rp. 3.000.000,-

Pasal 13

Ayat (1)

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak, pada Wajib Pajak dapat diterbitkan SKPKBT dalam hal ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang.

Ayat (2)

Contoh :

Berdasarkan contoh dalam Pasal 12 ayat (2), bahwa Wajib pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 20 Maret 2011 kemudian telah dilakukan pemeriksaan pada 20 Desember 2011 ditemukan bukti yang menyebabkan diterbitkannya SKPKDB. Pada tanggal 20 Maret 2012 dilakukan pemeriksaan dan ditemukan bukti baru.

<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp. 110.000.000,-
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>Rp. 70.000.000,-(-)</u>
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP)	Rp. 40.000.000,-
<input type="checkbox"/> Pajak yang terutang (5% x Rp. 40.000.000,-)	Rp. 2.000.000,-

Hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2011, ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa :

<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebenarnya	Rp. 160.000.000,-
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>Rp. 70.000.000,-(-)</u>
<input type="checkbox"/> Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP)	Rp. 90.000.000,-
<input type="checkbox"/> Pajak yang terutang (5% x Rp. 90.000.000,-)	Rp. 4.500.000,-
<input type="checkbox"/> Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 2.000.000,-(-)</u>
<input type="checkbox"/> Pajak yang kurang bayar	Rp. 2.500.000,-

Sanksi administrasi berupa bunga dari 20 Maret 2011 sampai dengan 20 Desember 2011 sebesar :

$$(10 \times 2\% \times \text{Rp. } 2.500.000,-) = \text{Rp. } 500.000,-$$

Jumlah pajak yang harus dibayar :

<input type="checkbox"/> Pajak yang kurang bayar	Rp. 2.500.000,-
--	-----------------

Kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebesar Rp. 3.000.000,- dan telah dilakukan pembayaran.

Pada 20 Maret 2012, ternyata ditemukan data baru bahwa :

- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajaknya (NPOP) Rp. 200.000.000,-
- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 70.000.000,-(-)
- ☐ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp. 130.000.000,-
- ☐ Pajak yang terutang (5% x Rp. 130.000.000,-) Rp. 6.500.000,-
- ☐ Pajak yang telah dibayar Rp. 4.500.000,-(-)
- ☐ Pajak yang kurang bayar Rp. 2.000.000,-

Sanksi administrasi berupa kenaikan:

(100% x Rp. 2.000.000,-) Rp. 2.000.000,-

Jumlah pajak yang harus dibayar :

- ☐ Pajak yang kurang bayar Rp. 2.000.000,-
- ☐ Sanksi administrasi Rp. 2.000.000,-(+)
Rp. 4.000.000,-

Kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebesar Rp. 4.000.000,-

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Contoh :

Dari perolehan tanah dan bangunan pada tanggal 21 September 2011, Wajib Pajak terutang pajak sebesar Rp. 5.000.000,- Pada saat terjadinya perolehan tersebut, pajak dibayar sebesar Rp. 4.000.000,-. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD tanggal 23 Desember 2011 dengan perhitungan :

- ☐ Kekurangan Bayar Rp. 1.000.000,-
- ☐ Bunga (4bulan x 2% x Rp. 1.000.000,-) Rp. 80.000,-(+)
- ☐ Jumlah yang harus dibayar pada STPD Rp. 1.080.000,-

Tagihan pajak yang terutang dalam STPD sebesar Rp. 1.080.000,-

Contoh seperti tersebut di atas, ternyata hasil pemeriksaan SPTPD tanggal 18 Januari 2012, ditemukan salah hitung yang menyebabkan pajak kurang dibayar Rp. 1.500.000,-

Atas kekurangan tersebut diterbitkan STPD pada tanggal 20 Januari 2012 dengan perhitungan :

- ☐ Kekurangan Bayar Rp. 1.500.000,-
- ☐ Bunga (4bulan x 2% x Rp. 1.500.000,-) Rp. 120.000,-(+)

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan alasan-alasan yang jelas adalah mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk tidak benar.

Ayat (3)

Pengertian diluar kekuasaannya adalah keterlambatan Wajib Pajak yang bukan karena kesalahannya, misalnya adanya musibah kebakaran.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Tanda penerimaan surat yang telah diberikan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk sebagai tanda terima surat keberatan apabila surat tersebut memenuhi syarat sebagai surat keberatan. Dengan demikian, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak tanggal penerimaan surat dimaksud.

Apabila surat Wajib Pajak tidak memenuhi syarat sebagai surat keberatan dan Wajib Pajak memperbaikinya dalam batas waktu penyampaian surat keberatan, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak diterima surat berikutnya yang memenuhi syarat sebagai surat keberatan.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Wajib Pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak antara lain dalam hal :

- a. pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;
- b. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut batal.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "risalah lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "instansi yang melaksanakan pemungutan" adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Pengenaan pidana kurungan dan pidana denda kepada pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah dimaksudkan untuk menjamin bahwa kerahasiaan mengenai perpajakan daerah tidak akan diberitahukan kepada pihak lain, juga agar wajib pajak dalam memberikan data dan keterangan kepada pejabat mengenai perpajakan daerah tidak ragu-ragu.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.