



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 42 TAHUN 2015

TENTANG

PEMERIKSAAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK PADA BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 30 Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu melaksanakan penilaian kewajaran atas pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dengan pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2930) juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
7. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2014 Nomor 32);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2010 Nomor 1 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4);
10. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 17 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 17).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMERIKSAAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK PADA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo.
6. 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.
7. 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 apa pun, 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.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai yang menjadi salah satu dasar dan komponen penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
14. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
15. Pemeriksaan Kantor adalah pemeriksaan yang dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah yang diberikan kewenangan melaksanakan pemungutan pajak.

16. Pemeriksaan Lapangan adalah pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas, tempat tinggal Wajib Pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB II
TUJUAN, RUANG LINGKUP PEMERIKSAAN NILAI
PEROLEHAN OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Tujuan Pemeriksaan NPOP adalah untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dalam perhitungan nilai perolehan objek pajak atas tanah dan/atau bangunan;
- (2) Tujuan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi kepentingan penyidikan.

Pasal 3

Ruang lingkup pemeriksaan NPOP adalah nilai transaksi dan nilai pasar pada saat terutangnya pajak, sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris menandatangani akta peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

BAB III
PEMERIKSAAN NPOP

Pasal 4

- (1) Pemeriksaan NPOP dilaksanakan oleh Kepala Dinas.
- (2) Pemeriksaan NPOP dapat dilaksanakan oleh Pemeriksa Tunggal atau oleh Tim Pemeriksa.
- (3) Tim Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari 1 (satu) orang ketua dan paling sedikit 1 (satu) orang anggota.
- (4) Penugasan Pemeriksa ditetapkan dengan Surat Perintah Pemeriksaan (SP2) yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas.
- (5) Dalam hal terdapat penggantian Pemeriksa atau perubahan Tim Pemeriksa, maka Kepala Dinas menerbitkan Surat Tugas.

Pasal 5

- (1) Pemeriksaan terhadap NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilaksanakan dengan cara menilai/ mengukur kewajaran NPOP berdasarkan :
 - a. nilai jual objek pajak;
 - b. bank data nilai pasar yang ditetapkan oleh Kepala Dinas atau yang terekam dalam bukti pembayaran BPHTB.
 - c. nilai transaksi dan nilai pasar secara nyata dan wajar pada saat perolehan objek pajak dan pada saat terutangnya pajak; dan/atau
 - d. data lain yang obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan.

- (2) Bank data nilai pasar yang ditetapkan oleh Kepala Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperbaharui secara berkala oleh Kepala Dinas berdasarkan hasil informasi dan/ atau penelitian.
- (3) Nilai pasar secara nyata pada saat perolehan objek pajak dapat diperoleh dari pengumpulan informasi dan/ atau kunjungan lapangan.

Pasal 6

- (1) Pemeriksaan NPOP BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor.
- (2) Dalam rangka pemeriksaan, wajib pajak/kuasa wajib menunjukkan dokumen perolehan tanah.
- (3) Dalam hal hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak ditemukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak lengkap dan/ atau tidak wajar, maka dapat dilakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 7

Bentuk formulir yang digunakan dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan NPOP untuk BPHTB ditetapkan oleh Kepala Dinas.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 13 Oktober 2015

BUPATI SIDOARJO,

ttd

H. SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
Pada tanggal 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

VINO RUDY MUNTIWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2015 NOMOR 42

**P E N J E L A S A N
A T A S**

**PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR TAHUN 2015
T E N T A N G**

**PEMERIKSAAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK PADA BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

I. UMUM

Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak daerah yang mempunyai kontribusi penting bagi pendapatan asli Kabupaten Sidoarjo. Untuk optimalisasi pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka diperlukan perangkat hukum lebih lanjut dalam rangka menguji kepatuhan atas kewajiban perpajakan tersebut.

Pengujian kepatuhan atas kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diperlukan tidak hanya dalam tahap setelah penetapan BPHTB oleh Dinas yang mempunyai kewenangan dalam pajak daerah, tetapi dapat dimulai pada saat wajib pajak mengajukan permohonan penetapan BPHTB. Hal ini dimaksudkan terutama untuk menemukan kebenaran materiil atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) BPHTB. Dengan adanya pemeriksaan NPOP sebelum dilakukan penetapan BPHTB, hal ini akan memperkecil potensi ketidakwajaran nilai transaksi dari perole

hanhakatastanahdanbangunan.
UntukitudalamperaturanBupatiinidiaturmengenaipemeriksaan NPOP
untukmenjadidasarbagiDinasdanPemeriksaPajakdalammenetapkan BPHTB.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.