



WALIKOTA MAGELANG

PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG

NOMOR 9 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa maupun bangunan mempunyai fungsi sosial dan memberikan manfaat atau kedudukan sosial ekonomi baik bagi orang pribadi maupun badan yang memperoleh suatu hak atasnya, oleh karena itu sebagai konsekuensi logis bagi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan diwajibkan untuk membayar pajak;
- b. bahwa dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pada Pasal 2 ayat (2) huruf k menyebutkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak daerah Kabupaten/Kota;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat;
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);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3684);

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 telah diubah 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 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286 );
9. Undang-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);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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);
11. 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 dan Tata Cara Perpajakan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
12. 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);
13. 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 5145);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

16. 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);
17. 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);
18. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
19. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kota Magelang (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2008 Nomor 2);
20. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Susunan, Kedudukan dan Tugas Pokok Organisasi Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2008 Nomor 4);
21. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2009 Nomor 2);
22. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2009 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAGELANG

dan

WALIKOTA MAGELANG

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 Kota Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Magelang.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

5. Pajak Daerah 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. 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 masa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. 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.
10. 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.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 atau melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, 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.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
19. 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.

20. 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.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
22. 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 Setoran Pajak Daerah, 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.
23. 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 yang diajukan oleh Wajib Pajak.
24. 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.
25. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
26. 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.
27. Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
28. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil Tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
29. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara tertentu untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
30. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
31. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS, adalah Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.
32. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.

## BAB II

### NAMA, OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

#### Bagian Kesatu

#### Nama Pajak

#### Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

## Bagian Kedua

### Objek BPHTB

#### Pasal 3

- (1) Objek BPHTB 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 BPHTB 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 diluar 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.

Bagian Ketiga  
Subjek dan Wajib Pajak  
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 PENGHITUNGAN BPHTB

Bagian Kesatu  
Dasar Pengenaan BPHTB  
Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB 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;
- (3) Hadiah adalah nilai pasar; dan/ataupununjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh di instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

- (7) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak 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 ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Kedua  
Tarif BPHTB  
Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Bagian Ketiga  
Cara Penghitungan BPHTB  
Pasal 7

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

BAB IV  
WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah.

BAB V  
SAAT TERUTANGNYA BPHTB

Pasal 9

- (1) Saat terutangnya 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 yang membidangi pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;



- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak 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).

## BAB VI KETENTUAN BAGI PEJABAT

### Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan SSPD yang telah divalidasi.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan SSPD yang telah divalidasi.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan SSPD yang telah divalidasi.

### Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Walikota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

### Pasal 12

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

- (3) Kepala kantor yang membidangi pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VII PEMUNGUTAN BPHTB

### Bagian Kesatu Tata Cara Pembayaran

#### Pasal 13

- (1) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berfungsi sebagai SPTPD.
- (3) SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 14

- (1) Pembayaran BPHTB yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat yang ditunjuk oleh Walikota.
- (3) SSPD wajib disampaikan kepada Walikota sebagai bahan untuk dilakukan validasi.

#### Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Walikota dapat menerbitkan :
  - a. SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang.
  - c. SKPDN jika pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit BPHTB atau BPHTB tidak terutang dan tidak ada kredit BPHTB.
- (2) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya BPHTB.
- (3) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif 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.

#### Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian SSPD serta validasi SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua  
Surat Tagihan Pajak Daerah  
Pasal 17

- (1) Walikota dapat menerbitkan STPD jika:
  - a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
  - b. dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan BPHTB 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 BPHTB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, tata cara penyampaian STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII  
PENAGIHAN

Pasal 18

- (1) SKPKDB, SKPKDBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah BPHTB yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan BPHTB dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penagihan BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 19

- (1) BPHTB yang terutang berdasarkan SKPKDB, SKPKDBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan BPHTB dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX  
PENGURANGAN

Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Walikota dapat memberikan pengurangan BPHTB yang terutang kepada Wajib Pajak karena:
  - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek BPHTB;
  - b. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu; atau
  - c. tanah dan/atau bangunan yang dipergunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan serta semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB X  
SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN DAN PEMUNGUTAN

Pasal 21

- (1) Sistem dan Prosedur Pengelolaan dan Pemungutan BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (2) Peraturan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB XI  
KEBERATAN, BANDING, DAN GUGATAN

Bagian Kesatu  
Keberatan

Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu :
  - a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT; dan/atau
  - c. SKPDLB.
- (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, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhinya 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), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (7) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Walikota wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.

Pasal 23

- (1) Walikota dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Walikota 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 Walikota tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua  
Banding  
Pasal 24

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

Pasal 25

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

Bagian Ketiga  
Gugatan

Pasal 26

- (1) Gugatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Pengadilan Pajak.
- (2) Jangka waktu untuk mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan penagihan pajak adalah 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penagihan.
- (3) Jangka waktu untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan selain gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima keputusan yang digugat.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak mengikat apabila jangka waktu dimaksud tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaan penggugat.
- (5) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak berakhirnya keadaan di luar kekuasaan penggugat.
- (6) Terhadap 1 (satu) pelaksanaan penagihan atau 1 (satu) keputusan diajukan 1 (satu) Surat Gugatan.

## Pasal 27

Hal-hal lain yang berkaitan dengan pelaksanaan banding dan gugatan, sepanjang tidak diatur lain dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XII

### PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

## Pasal 28

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Walikota dapat membetulkan SKPKB, SKPKBT, 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) Walikota dapat :
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan BPHTB 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 SKPKB, SKPKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
  - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan BPHTB yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - e. mengurangi ketetapan BPHTB yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek BPHTB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB XIII

### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

## Pasal 29

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Walikota.
- (2) Walikota 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) Setelah melakukan pemeriksaan atas pengajuan pengembalian kelebihan pembayaran, Walikota menerbitkan :
  - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang;
  - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui, dan Walikota tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Walikota memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.
- (8) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### BAB XIV KEDALUWARSA PENAGIHAN

##### Pasal 30

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, dikecualikan 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 BPHTB 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 BPHTB secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang BPHTB dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan 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.

##### Pasal 31

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

BAB XV  
PEMBUKUAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 32

- (1) Wajib Pajak yang melakukan usaha dengan omzet paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) per tahun wajib menyelenggarakan pembukuan dan pencatatan.
- (2) Kriteria Wajib Pajak dan penentuan besaran omzet serta tata cara pembukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 33

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk mempunyai kewenangan melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan 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 BPHTB k 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XVI  
INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 34

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan BPHTB dapat diberikan 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 Walikota berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVII  
KETENTUAN KHUSUS

Pasal 35

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak 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 Walikota 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 Walikota untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Walikota 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, Walikota 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 XVIII PENYIDIKAN

### Pasal 36

- (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;
  - 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 tentang Hukum Acara Pidana.

## BAB XIX KETENTUAN PIDANA

### Pasal 37

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD 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 dan/atau dipidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang.
- (2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD 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 2 (dua) tahun dan/atau dipidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah pelanggaran.

### Pasal 38

Tindak pidana di bidang perpajakan daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

### Pasal 39

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp4.000.000,- (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp10.000.000,- (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 40

- (1) Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 17 ayat (2), Pasal 25 ayat (5) merupakan penerimaan daerah.
- (2) Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

BAB XX  
PELAKSANAAN, PEMBERDAYAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 41

- (1) Pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada instansi yang melaksanakan tugas pemungutan Pajak Daerah.
- (2) Dalam melaksanakan tugas, instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan instansi atau lembaga lain yang terkait.

BAB XXI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 43

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Magelang.

Ditetapkan di Magelang  
pada tanggal 31 Desember 2010

WALIKOTA MAGELANG,

*Cap/ttd*

SIGIT WIDYONINDITO

Diundangkan di Magelang  
pada tanggal 31 Desember 2010

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA MAGELANG

*Cap/ttd*

AZIS AGUS SURYANTO

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG  
NOMOR 9 TAHUN 2010  
TENTANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah diberikan basis kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, salah satu diantaranya kewenangan pengelolaan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang semula merupakan jenis pajak pusat menjadi pajak daerah Kabupaten/Kota.

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan ketentuan yang lama yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, diberikan batas waktu sampai dengan paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, atau paling lama sampai dengan 31 Desember 2010. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam upaya mewujudkan efisiensi dan efektifitas pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Daerah, maka perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kota Magelang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal terkait dengan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota Magelang, pengelolaannya dapat lebih berdaya guna dan berhasil guna untuk mendukung kemandirian Kota Magelang.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 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)

Hadiah adalah suatu 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 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 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.

Ayat (4)

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 oleh 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

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:

1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
2. 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 sebagian 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)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.

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 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

Cukup jelas.

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak adalah besaran yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek BPHTB yang tidak dikenakan BPHTB.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

## Pasal 7

### Ayat (1)

Contoh perhitungan :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 5.000.000,00

BPHTB Yang Terutang = 5 % x Rp5.000.000,00 = Rp 250.000,00

### Ayat (2)

Contoh perhitungan :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan/atau bangunan dengan :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp60.000.000,00

NJOP PBB tahun terjadinya perolehan hak = Rp65.000.000,00

Maka NPOP yang dipergunakan adalah NPOP berdasarkan NJOP PBB tahun terjadinya perolehan hak yaitu Rp65.000.000,00 sehingga perhitungan Pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

NPOP berdasar NJOP PBB = Rp65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 5.000.000,00

BPHTB Yang Terutang = 5 % x Rp5.000.000,00 = Rp 250.000,00

## 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 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.

#### Pasal 10

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 11

Ayat (1)

Semua peralihan hak pada bulan Januari 2011 oleh Pejabat yang bersangkutan harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Februari 2011 kepada Walikota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 12

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud pada ayat ini, antara lain peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang disiplin pegawai negeri sipil.

## Pasal 13

Sistem pemungutan BPHTB menganut sistem *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan mempergunakan SSPD yang juga berfungsi sebagai SPTPD.

## Pasal 14

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

Validasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk, antara lain, memastikan bahwa BPHTB yang terutang telah dibayar/disetor ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota, dasar pengenaan yang digunakan sudah benar, PBB atas objek pajak sudah lunas atau tidak ada tunggakan.

## Pasal 15

Pasal ini mengatur tentang penerbitan surat ketetapan pajak atas pajak yang dibayar sendiri. Penerbitan surat ketetapan pajak ditujukan kepada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SSPD atau karena ditemukannya data fiskal yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.

### Ayat (1)

Ketentuan ayat ini memberi kewenangan kepada Walikota untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN hanya terhadap kasus-kasus tertentu, dengan perkataan lain hanya terhadap Wajib Pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan/atau kewajiban material.

Contoh:

1. Seorang Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD pada tahun pajak 2011. Setelah ditegur dalam jangka waktu tertentu juga belum menyampaikan SSPD, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Walikota dapat menerbitkan SKPDKB atas pajak yang terutang.
2. Seorang Wajib Pajak menyampaikan SSPD pada tahun pajak 2011. Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan SSPD yang disampaikan tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, Walikota dapat menerbitkan SKPDKB ditambah dengan sanksi administratif.
3. Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam contoh 2 yang telah diterbitkan SKPDKB, apabila dalam jangka waktu paling lama 5 (lima)

tahun sesudah BPHTB yang terutang ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, Walikota dapat menerbitkan SKPDKBT.

4. Wajib Pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Walikota ternyata jumlah BPHTB yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit BPHTB atau BPHTB tidak terutang dan tidak ada kredit BPHTB, maka Walikota dapat menerbitkan SKPDN.

#### Ayat (2)

Ketentuan ini mengatur sanksi terhadap Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu mengenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari pajak yang tidak atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan atas BPHTB yang tidak atau terlambat dibayar. Sanksi administratif berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

#### Ayat (3)

Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu dengan ditemukannya data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang berasal dari hasil pemeriksaan sehingga BPHTB yang terutang bertambah, maka terhadap Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB. Sanksi administratif ini tidak dikenakan apabila Wajib Pajak melaporkannya sebelum diadakan tindakan pemeriksaan.

#### Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 16

Cukup jelas.

#### Pasal 17

##### Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan penelitian adalah penelitian kantor.

Huruf c

Sanksi administratif berupa bunga dikenakan kepada Wajib Pajak yang tidak atau kurang membayar pajak yang terutang, sedangkan sanksi administratif berupa denda dikenakan karena tidak dipenuhinya ketentuan formal, misalnya, tidak atau terlambat menyampaikan SSPD.

##### Ayat (2)

Ayat ini mengatur pengenaan sanksi administratif berupa bunga atas STPD yang diterbitkan karena :

- a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;

Contoh :

Dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tanggal 21 September 2011, Wajib Pajak "B" terutang BPHTB sebesar

Rp5.000.000,00. Pada saat terjadinya perolehan hak tersebut, BPHTB dibayar sebesar Rp3.000.000,00. Atas kekurangan BPHTB tersebut, Walikota menerbitkan STPD tanggal 23 Desember 2011 dengan penghitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar	= Rp2.000.000,00
Bunga = $4 \times 2\% \times Rp2.000.000,00$	= Rp 80.000,00
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	= Rp.2.080.000,00

- b. penelitian SSPD yang menghasilkan BPHTB kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan/atau salah hitung.

Contoh :

Wajib Pajak "C" memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada tanggal 18 Juni 2011. Berdasarkan pemeriksaan SSPD yang disampaikan oleh Wajib Pajak "C", ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan BPHTB kurang dibayar sebesar Rp2.000.000,00. Atas kekurangan BPHTB tersebut diterbitkan STPD pada tanggal 23 September 2011 dengan penghitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar	= Rp2.000.000,00
Bunga = $4 \times 2\% \times Rp2.000.000,00$	= Rp 80.000,00
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	= Rp.2.080.000,00

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

SKPKDB, SKPKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Walikota untuk melakukan penagihan BPHTB.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Surat Paksa surat perintah membayar utang BPHTB dan biaya penagihan BPHTB.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek BPHTB,

Contoh :

1. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;

2. Wajib Pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Huruf b

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu,

contoh:

1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
3. Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.

Huruf c

contoh :

Tanah dan/atau bangunan yang digunakan, antara lain, untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta, institusi pelayanan sosial masyarakat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Apabila Wajib Pajak berpendapat bahwa jumlah pajak dalam surat ketetapan Pajak dan pemungutan tidak sebagaimana mestinya, maka Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota yang menerbitkan surat ketetapan BPHTB. Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak. Satu keberatan harus diajukan terhadap satu jenis BPHTB.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan alasan-alasan yang jelas adalah mengemukakan dengan data atau bukti bahwa jumlah BPHTB yang terutang atau BPHTB lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Ketentuan ini mengatur bahwa persyaratan pengajuan keberatan bagi Wajib Pajak adalah harus melunasi terlebih dahulu sejumlah kewajiban perpajakannya yang telah disetujui Wajib Pajak pada saat pembahasan akhir hasil pemeriksaan. Pelunasan tersebut harus dilakukan sebelum Wajib Pajak mengajukan keberatan.

Ketentuan diperlukan agar Wajib Pajak tidak menghindar dari kewajiban untuk membayar pajak yang telah ditetapkan dengan dalih mengajukan keberatan, sehingga dapat dicegah terganggunya penerimaan Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal. Diterima atau tidaknya hak mengajukan Surat Keberatan dimaksud, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya Surat Keberatan tersebut oleh Walikota.

Tanda bukti penerimaan tersebut oleh Wajib Pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) berakhir.

Tanda bukti penerimaan itu diperlukan untuk memastikan bahwa keberatannya dikabulkan, apabila dalam jangka waktu tersebut Wajib Pajak tidak menerima surat keputusan dari Walikota atas Surat Keberatan yang diajukan.

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam keputusan keberatan tidak menutup kemungkinan pajak yang terutang menjadi bertambah, dikarenakan berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ditemukan adanya data baru yang tadinya belum terungkap atau belum dilaporkan.

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi, oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak harus diberi keputusan oleh Walikota dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Surat Keberatan diterima oleh Walikota.



Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam hal batas waktu tidak dapat dipenuhi oleh penggugat karena keadaan di luar kekuasaannya (*force majeure*), maka jangka waktu dimaksud dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Dalam praktik dapat ditemukan sanksi administratif yang dikenakan kepada Wajib Pajak tidak tepat karena ketidaktepatan petugas Pajak yang dapat membebani Wajib Pajak yang tidak bersalah atau tidak memahami peraturan perpajakan. Dalam hal demikian, sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang telah ditetapkan dapat dihapuskan atau dikurangkan oleh Walikota.

Huruf b

Walikota karena jabatannya, dan berlandaskan unsur keadilan dapat mengurangkan atau membatalkan ketetapan Pajak yang tidak benar, misalnya Wajib Pajak yang ditolak pengajuan keberatannya karena tidak memenuhi persyaratan formal (memasukkan Surat Keberatan tidak pada waktunya) meskipun persyaratan material terpenuhi.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e  
Cukup jelas.

#### Pasal 29

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Walikota sebelum memberikan keputusan dalam hal kelebihan pembayaran Pajak harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Ayat ini memberikan kepastian hukum baik kepada Wajib Pajak maupun fiskus, dan dalam rangka tertib administrasi perpajakan daerah. Oleh karena itu, permohonan kelebihan pemabayaran Pajak yang diajukan oleh Wajib Pajak harus diberi keputusan oleh Walikota.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Besarnya imbalan bunga atas keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dihitung dari batas waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB sampai dengan saat dilakukannya pembayaran kelebihan.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

#### Pasal 30

Ayat (1)  
Saat kedaluwarsa penagihan pajak perlu ditetapkan untuk memberikan kepastian hukum kapan utang pajak tersebut tidak dapat ditagih lagi.

Ayat (2)  
Huruf a  
Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.  
Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengakuan utang secara langsung adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang BPHTB dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

Yang dimaksud dengan pengakuan utang secara tidak langsung adalah Wajib Pajak tidak secara nyata-nyata menyatakan bahwa ia mengakui mempunyai utang BPHTB kepada Pemerintah Daerah.

Contoh :

- Wajib Pajak mengajukan permohonan angsuran/penundaan pembayaran;
- Wajib Pajak mengajukan permohonan keberatan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan instansi yang melaksanakan pemungutan adalah dinas/badan/lembaga yang tugas pokok dan fungsinya melaksanakan pemungutan BPHTB.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Setiap pejabat baik petugas pajak maupun mereka yang melakukan tugas di bidang perpajakan daerah, dilarang mengungkapkan kerahasiaan Wajib Pajak yang menyangkut masalah perpajakan daerah, antara lain:

- a. Surat Pemberitahuan, laporan keuangan, dan lain-lain yang dilaporkan oleh Wajib Pajak;
- b. data yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan;
- c. dokumen dan/atau data yang diperoleh dari pihak ketiga yang bersifat rahasia;

- d. dokumen dan/atau rahasia Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan.

Ayat (2)

Para ahli, seperti ahli bahasa, akuntan, pengacara, dan sebagainya yang ditunjuk oleh Walikota untuk membantu pelaksanaan Undang-Undang perpajakan daerah, adalah sama dengan petugas Pajak yang dilarang pula untuk mengungkapkan kerahasiaan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan pihak lain, antara lain, adalah lembaga negara atau instansi Pemerintah Daerah yang berwenang melakukan pemeriksaan di bidang keuangan daerah. Dalam pengertian keterangan yang dapat diberitahukan, antara lain, identitas Wajib Pajak dan informasi yang bersifat umum tentang perpajakan daerah.

Ayat (4)

Untuk kepentingan Daerah, misalnya dalam rangka penyidikan, penuntutan atau dalam rangka mengadakan kerja sama dengan instansi lainnya, keterangan atau bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak dapat diberikan atau diperlihatkan kepada pihak tertentu yang ditunjuk oleh Walikota. Dalam surat izin yang diterbitkan Walikota harus dicantumkan nama Wajib Pajak, nama pihak yang ditunjuk dan nama pejabat atau ahli atau tenaga ahli yang diizinkan untuk memberikan keterangan atau memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak. Pemberian izin tersebut dilakukan secara terbatas dalam hal-hal yang dipandang perlu oleh Walikota.

Ayat (5)

Untuk melaksanakan pemeriksaan di sidang pengadilan dalam perkara pidana atau perdata yang berhubungan dengan masalah perpajakan daerah, demi kepentingan peradilan Walikota memberikan izin pembebasan atas kewajiban kerahasiaan kepada Pejabat pajak dan para ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), atas permintaan tertulis Hakim ketua sidang.

Ayat (6)

Maksud dari ayat ini adalah pembatasan dan penegasan, bahwa keterangan perpajakan daerah yang diminta tersebut adalah hanya mengenai perkara pidana atau perdata tentang perbuatan atau peristiwa yang menyangkut bidang perpajakan daerah dan hanya terbatas pada tersangka yang bersangkutan.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Dengan adanya sanksi pidana, diharapkan timbul kesadaran Wajib Pajak untuk memenuhi kewajibannya. Yang dimaksud dengan kealpaannya berarti tidak sengaja, lalai, tidak hati-hati, atau kurang mengindahkan kewajibannya sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian keuangan Daerah

Ayat (2)

Perbuatan atau tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat ini yang dilakukan dengan sengaja, dikenakan sanksi yang lebih berat daripada alpa, mengingat pentingnya penerimaan Pajak bagi Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Pengenaan pidana kurungan dan pidana denda kepada pejabat tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota 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.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (3)

Instansi yang melaksanakan tugas pemungutan Pajak Daerah adalah instansi yang ditunjuk melalui Peraturan Daerah sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya untuk melaksanakan pemungutan Pajak Daerah.

Ayat (4)

Ayat ini dimaksudkan sebagai upaya intensifikasi perpajakan daerah guna peningkatan Pendapatan Asli Daerah dari penerimaan Pajak Daerah.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.













