



## **PEMERINTAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR

NOMOR 11 TAHUN 2011

TENTANG

### **BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOLAANG MONGONDOW TIMUR

- Menimbang : a. bahwa Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Daerah dalam melaksanakan pelayanan kepada masyarakat serta mewujudkan kemandirian daerah;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan Pajak Daerah, dan pelaksanaannya harus diatur dengan Peraturan Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan tata cara perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah untuk keempat kalinya dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851 );
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286 );
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355 );
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4384);
8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844 );
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438 );
11. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Bolaang Mongondow Timur di Propinsi Sulawesi Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 102);
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 Tahun 2009 Nomor 5049 );
13. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643 );
14. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578 );
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan 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 Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR  
dan  
BUPATI BOLAANG MONGONDOW TIMUR

**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 Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
2. Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
5. Bupati adalah Bupati Bolaang Mongondow Timur;
6. Wakil Bupati adalah Wakil Bupati Bolaang Mongondow Timur;
7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan, dan Kelurahan;
8. Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-Undangan yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama Bupati;
9. Peraturan Bupati atau disebut dengan Peraturan Bupati adalah Peraturan yang ditetapkan oleh Bupati sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah yang bersifat mengatur dan mengikat secara Umum;
10. Keputusan Bupati atau yang disebut dengan Keputusan Bupati adalah keputusan yang ditetapkan oleh Bupati yang bersifat penetapan;
11. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan;
12. 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;
13. Badan adalah sekumpulan orang dan /atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap;
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
15. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran Nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak;
16. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran Nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak;
17. 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;
18. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;

19. 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;
20. 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;
21. Subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak;
22. 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;
23. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang;
24. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender;
25. 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;
26. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya;
27. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan Penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah;
28. 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 Bupati;
29. 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 administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
30. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan;
31. 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;
32. 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 yang seharusnya dibayar;
33. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan / atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda;
34. 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 pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau surat keputusan pembetulan;

35. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan Atas keberatan terhadap Surat pemberitahuan Pajak Terhutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh Pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak;
36. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak;
37. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode tahun pajak tersebut;
38. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah;
39. Penyidikan tindak Pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan Daerah serta menemukan tersangkanya.

## **BAB II**

### **NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK**

#### **Pasal 2**

- (1). Dengan Nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- (2). Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- (3). Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. Pemindahan hak karena :
    1. Jual beli;
    2. Tukar menukar;
    3. Hibah;
    4. Hibah wasiat;
    5. Waris;
    6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. Penunjukan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. Penggabungan usaha;
    11. Peleburan usaha;
    12. Pemekaran usaha;
    13. Hadiah.
  - b. Pemberian hak baru karena :
    1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
    2. Di luar pelepasan hak
- (4). Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
  - a. Hak milik;
  - b. Hak guna usaha;
  - c. Hak guna bangunan;
  - d. Hak pakai;
  - e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. Hak pengelolaan.

### **Pasal 3**

Dikecualikan dari Objek pajak BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi atau hak karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### **Pasal 4**

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

## **BAB III**

### **DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK**

#### **Pasal 5**

- (1). Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NPOP.
- (2). NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - 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 adalah nilai pasar;
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3). Jika NPOP 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.

#### **Pasal 6**

- (1). Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak;
- (2). Dalam hak perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

## **Pasal 7**

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

## **Pasal 8**

- (1). Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- (2). Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

## **BAB IV**

### **WILAYAH PEMUNGUTAN**

#### **Pasal 9**

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah.

## **BAB V**

### **SAAT TERUTANGNYA PAJAK DAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK**

#### **Pasal 10**

- (1). Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk :
  - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani 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 pertahanan;
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak 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 tetap
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan pemberian Hak.
  - j. Pemberian hak baru diluar 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;
  - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2). Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud ayat (1);

### **Pasal 11**

- (1). Pemungutan Pajak dilarang diborongkan;
- (2). Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya SKPD;
- (3). Wajib Pajak menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD;
- (4). SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga merupakan SPTPD;
- (5). SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diisi dengan jelas, benar, lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak;
- (6). SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pejabat yang berwenang sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.

### **Pasal 12**

- (1). Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah;
- (2). Peraturan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan dan pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak.

### **Pasal 13**

Pejabat pembuat akta tanah / Notaris dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan / atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

### **Pasal 14**

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.

### **Pasal 15**

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 16**

- (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 Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati;

### **Pasal 17**

- (1) Pejabat pembuat akta tanah / Notaris dan kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 dan pasal 13 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (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 15 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan;
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

## **BAB VI**

### **PENETAPAN DAN PEMUNGUTAN PAJAK**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Penetapan Pajak**

##### **Pasal 18**

- (1). Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah 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 disampaikan kepada Kepala Daerah dalam jangka waktu **10 (sepuluh) hari** dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam syarat teguran; atau
    3. Jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (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 sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar 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 administratif berupa kenaikan 100% (seratus perseratus) 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 administratif berupa kenaikan sebesar 25 % (dua puluh lima perseratus) dari pokok pajak ditambah sanksi administrative berupa bunga sebesar 2 % (dua per seratus) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

##### **Pasal 19**

Bentuk, isi, tata cara pengisian dan penerbitan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT dan SKPDN akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Bagian Ketiga**

#### **Surat Tagihan Pajak Daerah**

##### **Pasal 20**

- (1). Bupati dapat menerbitkan STPD jika :
  - a. Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
  - b. Dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung; dan/atau;

- 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;

## **BAB VII**

### **TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN**

#### **Pasal 21**

- (1) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak
- (3) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak yang harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (4) 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) sebulan.

#### **Pasal 22**

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, 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 Pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

#### **Pasal 23**

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran dan penagihan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB VIII**

### **KEBERATAN DAN BANDING**

#### **Pasal 24**

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang berwenang atas suatu :
  - a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT;
  - c. SKPDLB;
  - d. SKPDN; dan
  - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas;
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

- (4) Keberatan dapat dilakukan 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 Bupati atau pejabat yang berwenang atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

#### **Pasal 25**

- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan;
- (2) Sebelum surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis;
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau pejabat yang berwenang tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

#### **Pasal 26**

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

#### **Pasal 27**

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

## **BAB IX**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK**

#### **Pasal 28**

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

## **BAB X**

### **PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK**

#### **Pasal 29**

- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan keringanan pajak, dalam hal :
  - a. Terjadi suatu bencana;
  - b. Pemberian stimulasi kepada masyarakat/wajib pajak dengan memperhatikan kemampuan wajib pajak;
  - c. Usaha pengentasan kemiskinan;
  - d. Usaha peningkatan perekonomian masyarakat; dan/atau
  - e. Terdapat alasan lain dari wajib pajak yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Tata cara pemberian pengurangan dan keringanan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB XI**

### **PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF KEPADA WAJIB PAJAK**

#### **Pasal 30**

- (1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang berwenang dapat membetulkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau 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 atau Pejabat yang berwenang dapat:
  - a. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, dan kenaikan pajak yang terutang menurut Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahan;

- b. Mengurangkan atau membatalkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. Membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan/atau
  - d. Mengurangkan ketetapan pajak yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB XII**

### **KEDALUWARSA PENAGIHAN PAJAK**

#### **Pasal 31**

- (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 dibidang Perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung 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 pajak 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 32**

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa;
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati

## **BAB XIII**

### **PEMERIKSAAN**

#### **Pasal 33**

- (1) Bupati atau Pejabat yang berwenang berhak melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah;
- (2) Wajib pajak atau pihak-pihak yang terkait yang diperiksa wajib :
  - a. Memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan obyek pajak;

- 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 mengenai tata cara pemeriksaan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **BAB XIV**

#### **INSENTIF PEMUNGUTAN**

##### **Pasal 34**

- (1) instansi yang melaksanakan pemungutan pajak dapat diberikan insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

#### **BAB XV**

#### **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 Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah.
- (3) Dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah :
  - a. Pejabat dan Tenaga Ahli yang bertindak saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan; atau
  - 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 memberikan izin tertulis 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 dipengadilan dalam perkara tindak pidana atau perdata atas permintaan hakim, Bupati memberikan izin tertulis Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Tenaga Ahli sebagaimana pada ayat (2) agar memberikan keterangan, 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 XVI**  
**PENYIDIKAN**

**Pasal 36**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil 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 dibidang perpajakan daerah agar keterangan, atau laporan tersebut menjadi 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 dibidang perpajakan daerah;
  - d. Pemeriksa buku, catatan, dan dokumen lain yang berkenaan dengan tindak pidana dibidang 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 dibidang 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 dibawah;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana dibidang 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 dibidang perpajakan daerah sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (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 ketentuan dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

**BAB XVII**  
**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 atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

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

### **Pasal 38**

Tindak pidana dalam Peraturan Daerah ini 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 39**

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaanya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal yang dimaksud dalam pasal 37 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 karena kealpaanya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal yang dimaksud dalam pasal 37 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 sifat adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku wajib pajak karena tindak pidana di pengadilan.

### **Pasal 40**

Denda sebagaimana dimaksud pada pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan Negara.

## **BAB XVIII**

### **PENGAWASAN**

#### **Pasal 41**

Pengawasan atas Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

## **BAB XIX**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 42**

Hal-hal yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur dalam peraturan ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur tersendiri.

#### **Pasal 43**

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur.

Ditetapkan di Tutuyan  
pada tanggal, 2011

**BUPATI BOLAANG MONGONDOW TIMUR**

**SEHAN LANDJAR**

Diundangkan di Tutuyan  
pada tanggal, 2011  
Pit. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN

**Ir. Hi. MUHAMMAD ASSAGAF**

PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 19590813 198503 1 010

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR TAHUN 2011 NOMOR...

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR

NOMOR      TAHUN 2011

TENTANG

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**I. UMUM**

Dalam pelaksanaan Otonomi Daerah, tiap-tiap Daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya, untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan Pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Disamping itu dalam upaya mewujudkan kemandirian daerah perlu dilakukan upaya-upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan pendapatan asli daerah sesuai dengan potensi daerah sesuai dengan potensi daerah dan kemampuan masyarakat.

Sesuai dengan pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak yang dalam hal ini bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Namun penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang ini telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Pemerintahan Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, sehingga untuk mewujudkan Otonomi Daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab dapat terwujud melalui peningkatan sumber-sumber penerimaan daerah khususnya dari pajak daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, diantaranya kewenangan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pajak daerah Kabupaten/Kota. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan dan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dalam upaya mewujudkan efisiensi dan efektifitas pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Daerah, maka Peraturan daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Timur tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu segera ditetapkan.

Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta sanksi administratif ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. hal ini dimaksudkan agar dalam beralihnya pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pemerintah Pusat.

## II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

- a. Tanah, termasuk tanaman di atasnya;
- b. Tanah dan bangunan;
- c. Bangunan.

Yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pd tanah dan/atau perairan, antara lain:

- d. Gedung;
- e. Rumah;
- f. Kolam renang;
- g. Tempat olah raga;
- h. Silo.

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

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

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan 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 pemegang 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 dan orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Angka 12

Cukup jelas

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, akta yang dibuat dapat berupa akta hibah

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-tanah yang berasal dari pelepasan hak

Angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Ayat (4)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

Hak guna bangunan adalah hak guna 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 member 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 pada 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 bekerjasama dengan pihak ketiga

Pasal 3

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan /atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan Pemerintahan baik oleh 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

Cukup jelas

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 pembuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (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)

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

Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan dalam hal tukar menukar kedua belah pihak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

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) Rp. 30.000.000,00. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 35.000.000,00. Maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan adalah Rp. 35.000.000,00 dan bukan Rp. 30.000.000,00.

Pasal 6

Ayat (1)

Contoh :

1. Pada tanggal 2 Januari 1998, Wajib Pajak "A"  
Membeli tanah dengan Nilai Perolehan Objek Pajak ..... Rp. 22.000.000,00  
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak ..... Rp. 30.000.000,00  
Karena Nilai Perolehan Objek Pajak berada di bawah Nilai Perolehan Pajak Tidak Kena Pajak, maka perolehan hak atas tanah tersebut tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Pada tanggal 1 Februari 1998, Wajib pajak "A"  
Membeli tanah dengan Nilai Perolehan Objek Pajak ..... Rp. 50.000.000,00  
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ..... Rp. 30.000.000,00 (-)  
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ..... Rp. 20.000.000,00

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Contoh penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :

Contoh 1 :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 100.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>60.000.000,00</u> (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 40.000.000,00
Pajak yang terutang 5% x Rp.-	: Rp. 2.000.000,00

Contoh 2 :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 45.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>60.000.000,00</u> (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 0,00
Pajak yang terutang 5% x Rp.-	: Rp. 0,00

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Cukup Jelas

Huruf f

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

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

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

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

Ketentuan ini mengatur penerbitan surat ketetapan pajak atas pajak yang dibayar sendiri. Penerbitan surat ketetapan pajak ditujukan kepada wajib pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SPTPD atau karena ditemukannya data fiskal tidak dilaporkan oleh wajib pajak.

### Ayat (1)

Ketentuan ini memberi kewenangan kepada Bupati untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN hanya terhadap kasus-kasus tertentu, dengan perkataan ini hanya terhadap wajib pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan/atau kewajiban materil.

### Contoh:

1. Seorang wajib pajak tidak menyampaikan SPTPD pada tahun Pajak 2009. Setelah ditegur dalam jangka waktu tertentu juga belum menyampaikan SPTPD, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Bupati dapat menerbitkan SKPDKB atas pajak yang terutang.
2. Seorang wajib pajak menyampaikan SPTPD pada tahun pajak 2009. Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan SPTPD yang disampaikan tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, Bupati menerbitkan SKPDKB ditambah dengan sanksi administratif.
3. Wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam contoh yang telah diterbitkan SKPDKB, apabila dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sesudah pajak yang terutang ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT.
4. Wajib pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Bupati ternyata jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDN.

### Huruf a

#### Angka 1

Cukup jelas

#### Angka 2

Cukup jelas

#### Angka 3

Yang dimaksud dengan " penetapan pajak secara jabatan " adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

### Huruf b

Cukup jelas

### Huruf c

Cukup jelas

### 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 tau atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan atas pajak yang tidak atau terlambat dibayar. Sanksi administratif berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Contoh :

Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 29 Maret 1998:

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 110.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 80.000.000,00

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

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 1998, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebenarnya adalah Rp. 160.000.000,00 maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 160.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 130.000.000,00
Pajak yang terutang 5% x Rp. 130.000.000,00	: Rp. 6.500.000,00
Pajak yang telah dibayar	: <u>Rp. 4.000.000,00</u>
Pajak yang kurang dibayar	: Rp. 2.500.000,00

Sanksi administrasi berupa bunga dari 29 Maret 1998 sampai dengan 30 Desember 1998 = 10 x 2% x Rp. 2.500.000,00 + Rp. 500.000,00 = Rp. 3.000.000,00

#### Ayat (3)

Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3), yaitu wajib pajak tidak mengisi SPTPD yang seharusnya dilakukannya, dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pajak sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak yang terutang. dalam kasus ini, Bupati menetapkan pajak yang terutang secara jabatan melalui penerbitan SKPKDB, selain sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak yang terutang juga dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitungkan dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Sanksi administratif berupa bunga dihitungkan sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPKDB.

#### Ayat (4)

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 pajak yang terutang bertambah, maka terhadap wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak. Sanksi administratif ini tidak dikenakan apabila wajib pajak melaporkannya sebelum diadakannya tindakan pemeriksaan.

Contoh :

Sebagaimana disebut dalam penjelasan Pasal ayat (2), 5 (lima) tahun kemudian, yaitu pada tahun pajak 2003, kepada wajib pajak yang bersangkutan dapat diterbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan dalam hal ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang.

Penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan paling lama 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak yaitu 29 Maret 2003, dan bukan 30 Desember 2003.

Ayat (5)

Cukup Jelas

Contoh :

Pada tahun pajak 2003, dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain diperoleh data baru bahwa nilai perolehan objek pajak sebagaimana tersebut dalam penjelasan Pasal 18 ayat (2) ternyata adalah Rp. 200.000.000,00 maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 200.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>30.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 170.000.000,00
Pajak yang terutang 5% x Rp. 130.000.000,00	= 8.500.000,00
Pajak yang telah dibayar	: <u>Rp. 6.500.000,00 (-)</u>
Pajak yang kurang dibayar	: Rp. 2.000.000,00

Sanksi administrasi berupa kenaikan = 100% x Rp. 2.000.000,00 = Rp.2.000.000,00

Jadi, Jumlah pajak yang harus dibayar sebesar Rp. 2.000.000,00 + Rp. 2.000.000,00 = Rp. 4.000.000,00

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Pengertian diluar kekuasaannya adalah keterlambatan wajib pajak mengajukan keberatan yang bukan karena kesalahannya, misalnya wajib pajak sedang sakit atau kena musibah.

Ayat (4)

Cukup jelas

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 Direktorat Jenderal Pajak.

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 17 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 Direktur Jenderal Pajak atas Surat Keberatan yang diajukan.

#### Pasal 25

##### Ayat (1)

Cukup Jelas

##### Ayat (2)

Cukup Jelas

##### Ayat (3)

Dalam keputusan keberatan tidak tertutup kemungkinan utang pajaknya bertambah berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain karena ada data baru yang tadinya belum terungkap atau belum dilaporkan.

##### Ayat (4)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi wajib pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi, yaitu apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Keberatan. Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan, berarti keberatan tersebut dikabulkan.

#### Pasal 26

Cukup jelas

#### Pasal 27

Cukup jelas

#### Pasal 28

Cukup jelas

#### Pasal 29

##### Ayat (1)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Yang dimaksud dengan alasan lain yang dapat dipertanggung jawabkan adalah dalam hal tanah dan atau bangunan digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kegiatan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan atau kondisi tertentu tanah dan atau bangunan yang ada hubungannya dengan wajib pajak.

Contoh :

- a. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk mendirikan panti asuhan, panti jompo, rumah sakit, sekolah.
- b. Seorang wajib pajak yang memiliki tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan Negara atau kepentingan umum dan terhadap wajib pajak tersebut diberikan ganti rugi yang jumlahnya lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak-Pajak Bumi dan Bangunan, dan kemudian wajib pajak membeli tanah dan atau bangunan baru.

Terhadap wajib pajak ini dapat diberi pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan mengajukan permohonan.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Pengenaan pidana kurungan dan pidana denda kepada Pejabat tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati 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

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

Pasal 43

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW TIMUR TAHUN 2011 NOMOR.....

