

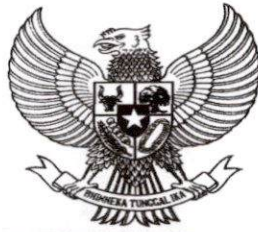


BUPATI GORONTALO UTARA

**PERATURAN BUPATI
KABUPATEN GORONTALO UTARA
NOMOR 23 TAHUN 2011**

TENTANG

**PENETAPAN STANDAR
NILAI PASAR ATAS
BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN**



BUPATI GORONTALO UTARA

PERATURAN BUPATI GORONTALO UTARA

NOMOR 23TAHUN 2011

TENTANG

PENETAPAN STANDAR NILAI PASAR

ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BUPATI GORONTALO UTARA,

Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten

Gorontalo Utara Nomor 3 Tahun 2011 tentang dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, nilai perolehan objek pajak selain jual beli adalah nilai pasar;

b. bahwa untuk obyektifnya nilai pasar atas perolehan objek pajak perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Gorontalo Utara tentang Penetapan Standar Nilai Pasar atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

PARAF KOORDINASI		
NO	PENGELOLA	PARAF
1	KEPALA DPPKAD	
2	KABAG HUKUM	
3	ASS II	
4	SEKDA	
5	WABUP	
6	BUPATI	UNTUK DI TTD

28/10/2011

Mengingat : 1. 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 2013);

2. Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1981 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara



BUPATI GORONTALO UTARA

PERATURAN BUPATI GORONTALO UTARA

NOMOR 23 TAHUN 2011

TENTANG

PENETAPAN STANDAR NILAI PASAR

ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BUPATI GORONTALO UTARA,

Menimbang :

- a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo Utara Nomor 3 Tahun 2011 tentang dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, nilai perolehan objek pajak selain jual beli adalah nilai pasar;
- b. bahwa untuk obyektifnya nilai pasar atas perolehan objek pajak perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Gorontalo Utara tentang Penetapan Standar Nilai Pasar atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat :

1. 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 2013);
2. Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1981 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang - Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang - Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara

- Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
3. Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 4. 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 Kedua 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);
 5. Undang - Undang Nomor 38 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 258, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4060);
 6. Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 7. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 8. 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);
 9. Undang - Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan, Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 10. Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437); sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan

- Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
11. Undang - Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 12. Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Gorontalo Utara di Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4687);
 13. 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);
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
 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 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);
 17. 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);
 18. Peraturan Daerah Kabupaten Gorontalo Utara Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Gorontalo Utara Tahun 2011 Nomor 3 seri B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gorontalo Utara Nomor 153)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI GORONTALO UTARA TENTANG PENETAPAN STANDAR NILAI PASAR ATAS 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 Gorontalo Utara;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
3. Kepala Daerah adalah Bupati Gorontalo Utara;
4. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gorontalo Utara;
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut sebagai 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 untuk kemakmuran rakyat;
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Peseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan 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 usaha tetap;
8. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor pedesaan dan sektor perkotaan kawasan yang digunakan untuk kegiatan tempat tinggal dan usaha, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan;
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman serta laut wilayah kota;
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada

11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti;
12. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besarnya nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak;
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. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan;
15. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan;
16. Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang dibidang pertanahan dan bangunan;
17. Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan;
18. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan;
19. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan;
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang;
21. 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 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;

22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak;
23. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif 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.

BAB II

PRINSIP DAN PENETAPAN NILAI PASAR

Pasal 2

- (1) Prinsip dalam penetapan nilai pasar ditetapkan dengan memperhatikan aspek kemampuan dan aspek keadilan;
- (2) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP;
- (3) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berdasarkan nilai pasar;
- (4) NPOP berdasarkan nilai pasar adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam hal :
 - a. tukar menukar;
 - b. hibah;
 - c. hibah wasiat;
 - d. waris;
 - e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - g. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - h. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - i. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak;
 - j. penggabungan usaha;
 - k. peleburan usaha;
 - l. pemekaran usaha;
 - m. hadiah.

22. Surat Keputusan Kepala adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Perwakilan Pajak Daerah, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kabupaten/Kota, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kota, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kecamatan, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kelurahan/Desa, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Desa/Kelurahan, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kecamatan, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Kelurahan/Desa, Surat Keputusan Kepala Kantor Pajak Daerah Desa/Kelurahan.
23. Perencanaan adalah serangkaian kegiatan yang meliputi dan mencakup data, informasi dan lain-lain yang dikumpulkan secara sistematis dan objektif dan disajikan berdasarkan suatu standar perencanaan untuk keperluan pengambilan keputusan yang bersangkutan. Perencanaan bertujuan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dengan cara yang paling efektif dan efisien.

BAB II
PRINSIP DAN PEMERTAMAAN PERENCANAAN

- (1) Prinsip dalam perancangan ialah dasar, pendekatan, metode, prosedur, teknik, kemampuan dan hasil-hasilnya.
- (2) Dasar perancangan bisa Perencanaan Pajak Daerah dan Anggaran (PDA-PA).
- (3) MPO (Membuat Perencanaan) adalah (1) membuat (2) melaksanakan (3) menilai.
- (4) MPO (Membuat Perencanaan) ialah dasar, pendekatan, metode, prosedur, teknik dan hasil-hasilnya.
- dalam hal :
- a. dasar perancangan
 - b. pendekatan
 - c. metode
 - d. prosedur
 - e. teknik
 - f. hasil-hasilnya
- a. perancangan dalam perancangan adalah badan hukum lainnya;
- b. perancangan : hal yang bersangkutan perancangan;
- c. perancangan : perancangan perancangan, tujuan, tindakan, waktu, tempat, tenaga;
- d. perancangan : perancangan perancangan perancangan dan perancangan;
- e. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- f. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- g. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- h. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- i. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- j. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- k. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- l. perancangan : perancangan perancangan perancangan perancangan;
- m. perancangan

Pasal 3

- (1) Dasar penetapan nilai pasar atas harga tanah dan bangunan berdasarkan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dari perolehan objek pajak;
- (2) Untuk menetapkan nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh nilai pembandingan;
- (3) Nilai pembandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebesar 150 % (seratus lima puluh persen).

Pasal 4

Penetapan nilai pasar dihitung dengan cara mengalikan nilai pembandingan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) dengan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

BAB III

KETENTUAN KHUSUS

Pasal 5

- (1). NJOP atas jual beli adalah harga transaksi;
- (2). Jika harga transaksi lebih rendah dari nilai pasar, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dipakai adalah nilai pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

dimaksud dalam pasal 4

- hak atas tanah dan bangunan yang dibebani dengan hak tanggungan
- (2) jika pada tanggal jatuh tempo dan jika barang yang dibebani dan Penerima
 - (1) KUPB atas hak yang dibebani pada tanggal

pasal 2

KETENTUAN KHUSUS

BAB III

(1)

dimaksud pada pasal 3 ayat (3) dengan KUPB sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat
berdasarkan hak yang dimiliki dengan cara mendahului hak pembebanan sebagaimana

pasal 4

(sebagai hak yang dibebani)

- (3) jika pembebanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebani dengan KUPB
jika pembebanan
- (5) untuk meniadakan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan oleh
hak yang dibebani dan penerima hak tersebut oleh penerima
- (1) dengan berdasarkan hak yang dibebani atas tanah dan bangunan yang dibebani KUPB

pasal 3

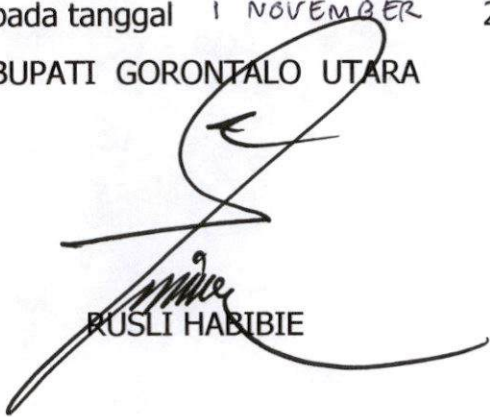
BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kabupaten Gorontalo Utara.

Ditetapkan di Kwandang
pada tanggal 1 NOVEMBER 2011

BUPATI GORONTALO UTARA



RUSLI HABIBIE

Diundangkan di Kwandang
pada tanggal 1 NOVEMBER 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GORONTALO UTARA



ISMAIL PATAMANI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GORONTALO UTARA TAHUN 2011 NOMOR Seri

11 X

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RECEIVED BY THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF THE ARMY AND NAVAL SUPPLIES

RECEIVED BY THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF THE ARMY AND NAVAL SUPPLIES