



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA**  
**NOMOR 10 TAHUN 2010**  
**TENTANG**  
**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI TIMOR TENGAH UTARA,**

- Menimbang :
- a. bahwa tanah dan bangunan merupakan sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar berupa papan, lahan usaha dan sebagai alat investasi yang menguntungkan sehingga bagi yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut wajar jika diwajibkan untuk memberikan kontribusi kepada pemerintah daerah dengan membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;
  - 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 yang kewenangan pengelolaannya diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten / Kota ;
  - c. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah ;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;
- Mengingat :
1. Undang – Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah – daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah – daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  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 2843);
  3. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  4. 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);

5. 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);
6. 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);
7. 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 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);
8. 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);
9. Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan lembaran Negara Republik Indoensia Nomor 5049);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3530);
11. 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);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indoensia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 119Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);

- 15 Peraturan Menterti Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pokok – Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
- 16 Peraturan Menterti Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; Peraturan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara tentang Pokok – Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara Tahun 2009 Nomor 4)

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH**

**KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA**

dan

**BUPATI TIMOR TENGAH UTARA**

**MEMUTUSKAN ;**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Timor Tengah Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara.
3. Bupati adalah Bupati Timor Tengah Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara.
5. Pejabat adalah Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Dinas adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara.
7. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara.
8. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
9. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
10. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh pribadi atau badan.
11. Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Hak Atas Tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang Pertanahan dan Bangunan.
12. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

13. Harga Dasar Jual Beli Tanah atau Harga Dasar Tanah yang selanjutnya disingkat HDT adalah harga rata-rata jual beli tanah yang disusun per satuan wilayah kelurahan di wilayah Kabupaten Timor Tengah Utara sesuai jenis dan peruntukannya yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara dalam periode tertentu.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
15. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
16. Surat Keterangan Bebas BPHTB yang selanjutnya disingkat SKBB adalah surat keterangan yang menyatakan bahwa suatu objek pajak tidak dikenakan atau dikecualikan dari pengenaan pajak.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar dari pada pajak yang seharusnya terutang.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.
22. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk membayar atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditentukan oleh Bupati/Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.
23. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Nihil, atau Surat Tagihan BPHTB.
24. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
25. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

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

### **Pasal 2**

- (1) Dengan Nama BPHTB dipungut pajak atas perolehan tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek Pajak BPHTB adalah peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang mengakibatkan 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 lainnya.
    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.
- (4) Hak atas Tanah dan /atau bangunan 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;
  - f. hak pengelolaan.

### **Pasal 3**

Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat Negara lain berdasarkan azas 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 di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 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 DAN TARIF PAJAK**

### **Pasal 5**

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP 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;
  - 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 pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) 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.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dipeoleh pada Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- (7) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- (9) Besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) bukan merupakan objek yang dipecah-pecah.

#### **Pasal 6**

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

### **BAB IV WILAYAH PEMUNGUTAN DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK**

#### **Pasal 7**

- (1) BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.
- (2) Besaran Pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8).
- (3) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) dan ayat (8).

## **Pasal 8**

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 Badan Pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru 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; dan
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

## **BAB V**

### **TATA CARA PEMUNGUTAN DAN PENETAPAN**

#### **Pasal 9**

- (1) Pemungutan Pajak Daerah dilarang di borongkan.
- (2) Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang – undangan Perpajakan.
- (3) BPHTB adalah jenis Pajak yang dipungut dengan cara dibayar sendiri oleh Wajib Pajak.
- (4) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan berdasarkan STPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

#### **Pasal 10**

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau yang semula sebelum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.
- c. STPD apabila :
  1. pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
  2. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung.
- d. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang telah dibayar atau jika pajak tidak terutang.

#### **Pasal 11**

- (1) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a ditambah dengan sanksi administrasi berupa denda 2 % (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut kecuali apabila wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (3) Jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c ditambah sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan dalam jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak terutang

#### **Pasal 12**

Ketentuan lebih lanjut mengenai Bentuk, Isi dan tata cara penerbitan, pengisian dan penyampaian SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN diatur dengan Peraturan Bupati.

### **BAB VI**

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

#### **Pasal 13**

- (1) BPHTB terutang harus dilakukan sekaligus.
- (2) BPHTB terutang dibayar oleh Wajib Pajak dengan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (3) BPHTB terutang disetorkan ke Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (4) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disetor dengan menggunakan SSPD.
- (5) Wajib Pajak berkewajiban menyampaikan SSPD kepada Bupati atau Pejabat.
- (6) SSPD dan BPHTB berfungsi sebagai STPD.
- (7) Bentuk, Isi dan Tata cara pengisian dan penyampaian SSPD diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (8) Tata cara pembayaran BPHTB diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 14**

- (1) Sistem dan Prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (2) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan dan pengurangan SSPD serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak.

#### **Pasal 15**

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh wajib pajak.
- (3) Bentuk, isi dan tata cara penerbitan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN dan STPD diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 16**

- (1) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa dan tindakan penagihan aktif berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tata cara penagihan pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.



**BAB VII**  
**KEBERATAN DAN BANDING**

**Pasal 17**

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu :
  - a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT;
  - c. SKPDN;
  - d. SKPDLB; dan
  - e. STPD.
- (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 diterimanya SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD oleh wajib pajak, kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat sebagai bukti penerimaan surat keberatan.

**Pasal 18**

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

**Pasal 19**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

**Pasal 20**

- (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 dihitung sejak tanggal keputusan keberatan atau keputusan banding.
- (2) Pengembalian kelebihan membayar pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak.

**BAB VIII**

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

**Pasal 21**

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD yang dalam penerbitannya terhadap kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati atau Pejabat karena jabatan atau atas permohonan wajib pajak dapat :

- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
  - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD yang tidak benar;
  - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau penetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - d. mengurangi penetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan penetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

## **BAB IX**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN**

#### **Pasal 22**

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati atau Pejabat dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu Keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Pejabat memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati .

## **BAB X**

### **KADALUWARSA PENAGIHAN**

#### **Pasal 23**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindakan pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kadaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila :
  - a. diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; dan
  - 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, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.

- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh wajib pajak.

#### **Pasal 24**

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

### **BAB XI INSENTIF PEMUNGUTAN**

#### **Pasal 25**

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan pajak dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Bupati dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

### **BAB XII KETENTUAN BAGI PEJABAT**

#### **Pasal 26**

Pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### **Pasal 27**

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 28**

Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### **Pasal 29**

Bukti pembayaran pajak adalah SSPD yang telah mendapatkan validasi sesuai ketentuan yang berlaku.

### **BAB XIII SANKSI ADMINISTRATIF**

#### **Pasal 30**

- (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 atau Pejabat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pembukuan dan pelaporan pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

### **Pasal 31**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dan Pasal 27 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XIV**

### **KETENTUAN PENYIDIKAN**

#### **Pasal 32**

- (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 lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah tersebut;
  - 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 yang berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap 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 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
  - 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 Hukum Acara Pidana.

**BAB XV**  
**KETENTUAN PIDANA**  
**Pasal 33**

- (1) Wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan STPD 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 denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang.
- (2) Wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan STPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan Negara.

**Pasal 34**

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 tidak dituntut setelah melampaui dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

**BAB XVI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 35**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kefamenanu  
pada tanggal

**BUPATI TIMOR TENGAH UTARA,**

**RAYMUNDUS SAU FERNANDES**

Diundangkan di Kefamenanu.....  
pada tanggal

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA,**

**YAKOBUS TAEK**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA TAHUN 2010 NOMOR 10

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA  
NOMOR 10 TAHUN 2010  
TENTANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**I. UMUM**

Dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hal Atas Tanah dan/atau Bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten.

Dalam rangka mengoptimalkan penerimaan daerah yang bersumber dari pajak daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan perlu dikelola dan dimanfaatkan untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk bisa memenuhi asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam membayar pajak, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

**II. PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Cukup jelas.

**Pasal 2**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1. s/d angka 3.

Cukup jelas.

Angka 4.

Yang dimaksud dengan 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 wasiat hibah 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.

Yang dimaksud dengan 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.

Yang dimaksud dengan penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

Angka 9.

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10.

Yang dimaksud dengan 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.

Yang dimaksud dengan 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.

Yang dimaksud dengan pemekaran usaha adalah pemisahan satu 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.

Yang dimaksud dengan 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 pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Ayat (4)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan 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

Yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

##### Huruf c

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

##### Huruf d

Yang dimaksud dengan 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

Yang dimaksud dengan hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

##### Huruf f

Yang dimaksud dengan 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.

### Pasal 3

#### Huruf a

Cukup jelas

#### Huruf b

Yang dimaksudkan 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 untuk pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan instansi pemerintah, rumah sakit pemerintahan, jalan umum.



Huruf c

Yang dimaksud badan atau perwakilan organisasi internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud 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.

Sedangkan 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 selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas.

#### **Pasal 4**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 s/d 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 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp. 35.000.000,00 dan bukan Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Contoh :

- a. Pada tanggal 9 Januari 2011, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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 ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- b. Pada tanggal 9 Januari 2011, Wajib Pajak "B" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sama dengan Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Ayat (6)

Contoh :

- a. Pada tanggal 14 Pebruari 2011, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPKP adalah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp. 100.000.000,-00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan.
- b. Pada tanggal 27 Pebruari 2011, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena 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, untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Ayat (7)

Cukup jelas.

**Pasal 6**

Cukup jelas.

**Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Contoh :

Wajib pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 5.000.000,00

Pajak Yang Terutang = 5% x Rp. 5.000.000,00 = Rp. 250.000,00

**Pasal 8**

Huruf a

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

Huruf b s/d huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

**Pasal 9**

Cukup jelas

**Pasal 10**

Ayat (1)

Contoh perhitungan :

Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 15 Oktober 2011 :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 140.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,00 (-)

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 pemeriksaan tanggal 15 Oktober 2012, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP sebenarnya adalah Rp. 190.000.000,00 maka pajak yang seharusnya terutang adalah :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 190.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 130.000.000,00

Pajak Yang harusnya Terutang = 5% x Rp. 130.000.000,00

= Rp. 6.500.000,00

Pajak Yang telah dibayar = Rp. 4.000.000,00 (-)

Pajak Yang Kurang Bayar = Rp. 2.500.000,00

Ayat (2)

Pada tahun 2013, dari hasil pemeriksaan ditemukan data baru dan/atau yang semula belum terungkap bahwa NPOP sebagaimana dalam penjelasan Pasal 11 pada ayat (1) ternyata adalah Rp. 230.000.000,00 maka pajak yang harusnya terutang :

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp. 230.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 170.000.000,00

Pajak Yang harusnya Terutang = 5% x Rp. 170.000.000,00

= Rp. 8.500.000,00

Pajak Yang telah dibayar = Rp. 6.500.000,00

Pajak Yang Kurang Bayar = Rp. 2.000.000,00

Ayat (3)

Huruf a

STPD apabila Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar.

Contoh :

Dari perolehan tanah dan bangunan pada tanggal 24 September 2011, Wajib Pajak "A" terutang pajak sebesar Rp. 5.000.000,00.

Pada saat terjadinya perolehan tersebut, pajak dibayar sebesar Rp. 4.000.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanggal 24 Desember 2011 dengan perhitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar .....	= Rp. 1.000.000,00
Bunga = $4 \times 2 \% \times$ Rp. 1.000.000,00 .....	= Rp. 80.000,00 (+)
Jumlah yang harus dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	= Rp. 1.080.000,00

Huruf b

STPD Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena salah hitung dan atau salah tulis.

Contoh :

Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 6 Juni 2011. Berdasarkan pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disampaikan Wajib Pajak "B", ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan pajak kurang bayar sebesar Rp. 1.500.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 23 September 2011 dengan perhitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar .....	= Rp. 1.500.000,00
Bunga = $4 \times 2\% \times$ Rp. 1.500.000,00	= Rp. 120.000,00 (+)
Jumlah yang harus dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	= Rp. 1.620.000,00

Ayat (4)

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Contoh :

Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak .....	= Rp. 55.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= Rp. 60.000.000,00 (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	= Rp. 0,00
Pajak Yang Terutang = $5 \% \times$ NPOPKP	= Rp. Nihil

**Pasal 11**

Ayat (1)

Sanksi administrasi berupa bunga 2% setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Perhitungan sebelumnya dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak .....	= Rp. 190.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= Rp. 60.000.000,00 (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	= Rp. 130.000.000,00
Pajak Yang harusnya Terutang = $5 \% \times$ Rp. 130.000.000,00	= Rp. 6.500.000,00
Pajak Yang telah dibayar .....	= Rp. 4.000.000,00 (-)
Pajak Yang Kurang Bayar	= Rp. 2.500.000,00
Sanksi administrasi berupa bunga dari 15 Oktober 2011 sampai dengan 15 Oktober 2012 = $12 \times 2\% \times$ Rp. 2.500.000,00 .....	= Rp. 600.000,00
Jumlah pajak yang harus dibayar	
= Rp. 2.500.000,00 + Rp. 600.000,00 .....	= Rp. 3.100.000,00

Ayat (2)

Sanksi administrasi berupa kenaikan 100% dari jumlah kekurangan pajak. Perhitungan sebelumnya dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak . . . . .	= Rp. 230.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= Rp. 60.000.000,00 (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	= Rp. 170.000.000,00
Pajak Yang harusnya Terutang = 5 % x Rp. 170.000.000,00	= Rp. 8.500.000,00
Pajak Yang telah dibayar . . . . .	= Rp. 6.500.000,00 (-)
Pajak Yang Kurang Bayar	= Rp. 2.000.000,00
Sanksi administrasi berupa kenaikan	
= 100 % x Rp. 2.000.000,00 . . . . .	= Rp. 2.000.000,00
Jumlah yang harus dibayar	
= Rp. 2.000.000,00 + Rp. 2.000.000,00 . . . . .	= Rp. 4.000.000,00

Ayat (3)

Contoh perhitungan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (3) huruf a dan huruf b.

Pasal 12

Cukup jelas

**Pasal 13**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan BPHTB terutang dibayar oleh Wajib Pajak dengan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak adalah sistem pemungutan BPHTB adalah self assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, menetapkan dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSB dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas

**Pasal 15**

Ayat (1)

SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan maupun putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Bupati untuk melakukan penagihan pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

## **Pasal 16**

### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan surat paksa adalah surat perintah membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

## **Pasal 17**

### 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 di luar 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)

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 keberatan tersebut oleh Bupati.

Tanda bukti tersebut oleh wajib pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (bulan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 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 Bupati atas surat keberatan yang diajukan.

## **Pasal 18**

### Ayat (1)

Cukup jelas.

### Ayat (2)

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 (3)

Ketentuan ini dimaksud 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, Bupati tidak memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan, berarti keberatan tersebut dikabulkan.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

## **Pasal 19**

### Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 20**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas

**Pasal 21**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Huruf a s/d huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak, 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 atau satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah;
- 3) wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
- 4) wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
- 5) 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 kebijakan pemerintah.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 22**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)

Ayat ini memberikan kepastian hukum baik kepada wajib pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi perpajakan. Oleh karena itu, permohonan kelebihan pembayaran pajak yang diajukan oleh wajib pajak harus diberi keputusan oleh Bupati.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

**Pasal 23**

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.  
Ayat (5)  
Cukup jelas

**Pasal 24**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 25**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 26**

Yang dimaksud dengan menyerahkan bukti pembayaran pajak adalah dilakukan dengan menyerahkan fotocopy pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan) dan menunjukan aslinya.

**Pasal 27**

Cukup jelas

**Pasal 28**

Yang dimaksud pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah.

**Pasal 29**

Cukup jelas.

**Pasal 30**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.

**Pasal 31**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 32**

Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.



Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

**Pasal 33**

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

**Pasal 34**

Cukup jelas.

**Pasal 35**

Cukup jelas.

