



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN**

**NOMOR 03 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BURU SELATAN,**

- Menimbang :**
- a. bahwa berdasarkan pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pembangunan Pemerintah daerah.
  - b. bahwa berdasarkan pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu dibentuk dan ditetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1958 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 22 Tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat 1 Maluku (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1617)
  2. Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang panitia urusan piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
  4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686,) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
  5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286);

6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4319);
8. 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 Nomor 4400);
9. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 4437); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438)
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2008, tentang Pembentukan Kabupaten Buru Selatan di Provinsi Maluku (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4878).
13. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3258);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Buru Selatan Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Buru Selatan (Lembaran Daerah Tahun 2010);
17. Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2011 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2011).
18. Peraturan Bupati Nomor 07 Tahun 2011 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Buru Selatan Tahun 2011.

**Dengan Persetujuan Bersama**  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN**  
**DAN**  
**BUPATI BURU SELATAN**

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN 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 Buru Selatan
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Kepala Daerah adalah Bupati Kabupaten Buru Selatan;
4. Peraturan Kepala Daerah adalah Peraturan Bupati
5. Dinas Pendapatan adalah Satuan Perangkat Daerah sebagai unsur pelaksana Otonomi Daerah di bidang Pendapatan Daerah Kabupaten Buru Selatan
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disebut Pajak adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan
7. 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;
8. Hak Atas tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang pertanahan dan bangunan;
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Kamonditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama atau dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Masa, Organisasi Sosial Politik atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk Usaha tetap dan bentuk Badan lainnya;
10. 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 peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah.
11. 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 Kepala Daerah.
12. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan;

14. Surat Ketetapan Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah Surat Ketetapan yang menentukan jumlah pokok Pajak yang sama besarnya dengan jumlah Kredit Pajak atau Pajak Tidak Terutang dan tidak ada Kredit Pajak.
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah Surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah Kredit Pajak yang lebih besar dari pada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
16. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah Surat untuk melakukan tagihan Pajak dan / atau sanksi Administratif berupa bunga dan atau denda.
17. Surat Keputusan Pembetulan adalah Surat Keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan atau kekeliruan dalam penerapan Kesatuan 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 Keberatan.
18. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan Keberatan terhadap surat pemberitahuan Pajak terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah kurang bayar, Surat Ketetapan Pajak 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.
19. Putusan Banding adalah Putusan Badan Peradilan Pajak atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
20. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan yang berlaku.
21. Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan Perundang-undangan.
22. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengelola data, keterangan, dan / atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan/ atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
23. Penyidikan Tindak Pidana dibidang Perpajakan Daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti, yang dengan bukti itu membuat terang Tindak Pidana dibidang Perpajakan Daerah yang terjadi serta menemukan Tersangkanya.

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

### **Pasal 2**

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

### **Pasal 3**

- (1) Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

1. Pemindahan hak karena:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah ;
- d. Hibah wasiat;
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lain;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai hukum tetap;
- j. Penggabungan usaha;
- k. Peleburan usaha;
- l. Pemekaran usaha; dan
- m. Hadiah;

2. Pemberian hak baru karena :

- a. Kelanjutan pelepasan hak;
- b. Diluar pelepasan hak.

(3) Hak Atas Tanah yang dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. Hak pengelolaan.

(4) Objek Pajak yang tidak dikenakan pajak adalah Objek pajak yang diperoleh:

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

#### Pasal 4

- (1) Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

### BAB III

## DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

### PASAL 5

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
  - a. Jual Beli adalah Harga Transaksi;
  - b. Tukar Menukar adalah Nilai Pasar
  - c. Hibah adalah Nilai Pasar;

- d. HibahWasiat 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 Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada 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 yang dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, 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 sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (4) dapat diperoleh di kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang di Kabupaten Buru Selatan.
- (7) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (8) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak untuk perolehan hak 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, ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

#### **Pasal 6**

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### **Pasal 7**

- (1) Besaran pokok pajak yang dihitung, dihitung dengan cara mengkalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud 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 dengan cara mengkalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP PBB setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

**BAB IV**  
**WILAYAH PEMUNGUTAN**

**Pasal 8**

Pajak yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

**BAB V**  
**SAAT PAJAK TERUTANG**

**Pasal 9**

- (1) Saat terutangnya pajak ditetapkan untuk :
- a. Jual beli adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta;
  - b. Tukar-menukar adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
  - c. Hibah adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
  - d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. Waris adalah dihitung sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - h. Putusan hakim adalah dihitung sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai ketetapan hukum tetap;
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah dihitung sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah dihitung sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. Penggabungan usaha adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
  - l. Peleburan usaha adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
  - m. Pemekaran usaha adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
  - n. Hadiah adalah dihitung sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta; dan
  - o. Lelang adalah dihitung sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**BAB VI**  
**KETENTUAN BAGI PEJABAT**

**Pasal 10**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan setelah Waji Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah setelah Waji Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

### **Pasal 11**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Kepala Daerah.

### **Pasal 12**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000.00,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.250.000.00,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB VII**

### **PENETAPAN, TATA CARA PEMBAYARAN, DAN PENELITIAN**

#### **Pasal 13**

- (1) Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya SKPD.
- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga merupakan SPTPD.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.

#### **Pasal 14**

- (1) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus lunas.
- (2) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian SSPD serta penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (2) dan ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

#### **Pasal 15**

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan :
  - a. SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
  - b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.



- c. SKPDN apabila 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 dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak terutangnya pajak sampai diterbitkannya SKPDKB.
  - (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

#### **Pasal 16**

- (1) Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika :
  - a. Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
  - b. Dari hasil Penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/ atau salah hitung.
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan 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.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tata cara penyampaian STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **BAB IX**

#### **PENAGIHAN**

##### **Pasal 17**

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penagihan pajak ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.
- (3) 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.
- (4) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku

### **BAB IX**

#### **PENGURANGAN**

##### **Pasal 18**

- (1) Atas permohonan wajib Pajak, Kepala Daerah dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang kepada Wajib Pajak karena :
  - a. Kondisi tertentu, Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, atau
  - b. Kondisi tertentu, Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu, atau
  - c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan semata-mata tidak mencari keuntungan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

## **BAB XI**

### **KEBERATAN DAN BANDING**

#### **Bagian Keasatu**

#### **Keberatan**

#### **Pasal 19**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu:
  - a. SKPDKB
  - b. SKPDKBT
  - c. SKPDLB;
  - d. SKPDN; dan
  - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang- undangan Perpajakan Daerah.
- (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 diluar kekuasaannya.
- (4) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan wajib melunasi pajak yang masih harus dibayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Waji Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan, sebelum surat disampaikan.
- (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 ditunjuk atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti pengiriman Surat Keberatan.
- (7) Apabila diminta Oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.

#### **Pasal 20**

- (1) Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberi 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 Kepala Daerah atas keberatan 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 tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

## **Bagian Kedua**

### **Banding**

#### **Pasal 21**

- (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 (bulan) sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggukkan kewajiban pembayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

#### **Pasal 22**

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak atas jumlah yang telah dibayarkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (4) dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

## **Bagian ketiga**

### **Gugatan**

#### **Pasal 23**

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

#### **Pasal 24**

Hal-hal lain yang berkaitan dengan pelaksanaan Banding dan Gugatan, sepanjang tidak diatur lain dalam peraturan Daerah ini dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

## BAB XI

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

#### Pasal 25

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, 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 dapat :
  - a. Mengurangkan 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 kesalahannya;
  - b. Mengurangkan atau Membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD atau SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar.
  - c. Mengurangkan atau membatalkan STPD;
  - d. Membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tatacara yang ditentukan; dan
  - e. Mengurangkan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

## BAB XII

### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN DAN PEMERIKSAAN

#### Pasal 26

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperikan keputusan.
- (3) Kepala Daerah setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:
  - a. SKPDLB, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari pada jumlah pajak yang tidak seharusnya terutang;
  - b. SKPDN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampaui Kepala Daerah tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (8) Tatacara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Bupati.

### **Pasal 27**

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah sekurang-kurangnya dengan menyebutkan :
  - a. Nama dan Alamat Wajib Pajak;
  - b. Masa Pajak;
  - c. Besarnya kelebihan pembayaran pajak
  - d. Alasan yang jelas
- (2) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
- (3) Bukti penerimaan oleh Pejabat Daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Kepala Daerah.

### **Pasal 28**

- (1) Atas pengajuan keberatan dan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan;
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemeriksaan kantor dan/atau pemeriksaan lapangan.

## **BAB XIII**

### **KADALUARSA**

#### **Pasal 29**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kadaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggungkan 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, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai hutang 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.

## **BAB XIV**

### **KETENTUAN KHUSUS**

#### **Pasal 30**

- (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 Kepala Daerah untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang – undangan perpajakan Daerah.

- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
- a. Pejabat dan Tenaga Ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang Pengadilan;
  - b. Pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada Pejabat Lembaga Negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang Keuangan Daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang member izin tertulis kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari dan/atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di Pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Bupati dapat member izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.
- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

## BAB XV

### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 31

- (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 di pidana 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 tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat di pidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

#### Pasal 32

Tindak Pidana dibidang Perpajakan daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa Pajak atau berakhirnya bagian tahun Pajak atau berakhirnya Pajak yang bersangkutan.

#### Pasal 33

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak 4.000.000.00,- (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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 sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku Wajib Pajak, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

#### **Pasal 34**

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan Negara.

### **BAB XVI**

#### **PENYIDIKAN**

#### **Pasal 35**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi 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 dibidang retribusi daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana retribusi daerah
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang retribusi daerah;
  - d. Memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana retribusi daerah;
  - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang retribusi 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 retribusi daerah;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. Menghentikan penyidikan dan atau
  - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang retribusi 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 XVII  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 36**

Dengan berlakunya peraturan Daerah ini :

- (1) Semua peraturan dan keputusan Bupati yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini yang dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 36**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam lembaran Daerah Kabupaten Buru Selatan.

Ditetapkan di Namrole  
pada tanggal : 30 Juli 2011

**BUPATI BURU SELATAN**



**TAGOP SUDARSONO SOULISA**

Diundangkan di Namrole  
pada tanggal :30 Juli 2011

**SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BURU SELATAN**



**ABUBAKAR MASBAIT**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN TAHUN 2011 NOMOR 04**



**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN  
NOMOR 03 TAHUN 2011 ,**

**TENTANG**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**I. UMUM**

Dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah wujud dari komitmen Pemerintah untuk mendorong Percepatan perubahan dan kemajuan Daerah sesuai prinsip Otonomi yaitu Daerah diberikan Hak dan Kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan Pemerintahannya melalui kebijakan Daerah yang dapat meningkatkan peran serta, Prakarsa dan pemberdayaan masyarakat dengan tetap mengutamakan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan Pemerintahan, pelaksanaan pembangunan yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Atas dasar penyelenggaraan Pemerintahan tersebut Daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat yang berlandaskan pada ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dengan menempatkan Pajak Daerah sebagai salah satu perwujudan ekonomi yang pelaksanaannya di atur dengan Peraturan Daerah.

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1 <sup>§</sup>4Pasal 2 : Cukup jelas

Pasal 3 Ayat 1 : Cukup jelas

Ayat (2) Angka 1

Huruf a : Cukup Jelas

Huruf b : Cukup Jelas

Huruf c : Cukup Jelas

Huruf d : 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.

Huruf e : Cukup jelas

Huruf f : 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.

Huruf g : Pemisahan hak mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

- Huruf h : Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang
- Huruf i : Sebagai pelaksanaan dari putusan Hakim yang telah 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.
- Huruf j : 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 bergabung.
- Huruf k : Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha bergabung yang tersebut.
- Huruf l : Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan 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.
- Huruf m : Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

#### Ayat (2) angka 2

- Huruf a : 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 beraal dari pelepasan hak .
- Huruf b : Yang dimaksud dengan pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Ayat (3)

- Huruf a : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- Huruf b : Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

- Huruf c : Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendirinya 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 atas 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 peseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga atas hak bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- Huruf f : Hak pengolahan adalah menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
- Ayat (4)
- Huruf a : cukup jelas
- Huruf b : cukup jelas
- Huruf c : Badan atau Perwakilan organisasi Internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah
- Huruf d : 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 menjadi hak baru.
- Huruf e : 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 : Cukup jelas

Huruf b : Cukup jelas

Huruf c : Cukup jelas

Huruf d : Cukup jelas

Huruf e : Cukup jelas

Huruf f : Cukup jelas

Huruf g : Cukup jelas

Huruf h : Cukup jelas

Huruf i : Cukup jelas

Huruf j : Cukup jelas

Huruf k : Cukup jelas

Huruf l : Cukup jelas

Huruf m : Cukup jelas

Huruf n : Cukup jelas

Huruf o : Cukup jelas

Ayat (3); Contoh : Wajib pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi Rp.30.000.000,00 ( tiga puluh juta rupiah). NJOP Pajak Bumi dan Bangunan tersebut 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp.35.000.000,00 ( tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp.30.000.000,00 ( tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4) : Cukup jelas

Ayat (5) : Cukup jelas

Ayat (6) : Cukup jelas

Ayat (7) : Cukup jelas

Ayat (8) : Cukup jelas

Pasal 6 s/d 9 : Cukup jelas

Pasal 10;

Ayat (1); Contoh : Semua peralihan hak pada bulan januari 2011 oleh Pejabat yang bersangkutan harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Februari 2011 kepada Direktorat Jenderal Pajak.

Ayat (2) : Cukup jelas

- Pasal 11
- Ayat (1) : cukup jelas
  - Ayat (2) : cukup jelas
  - Ayat (3) : peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam pasal ini antara lain, peraturan yang mengatur mengenai disiplin pegawai negeri sipil.
- Pasal 12 : sistem pemungutan pajak ini adalah self assement dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkannya kepada SKPD.
- Pasal 13 : cukup jelas
- Pasal 14 s/d 36 : cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BURU SELATAN TAHUN 2011**