



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG  
NOMOR 2 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI BENGKAYANG,**

- 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 ditetapkan sebagai salah satu jenis pajak Kabupaten/Kota;
  - b. bahwa sesuai ketentuan 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 dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Bengkayang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
  2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1981, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  3. 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);
  4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3823);
6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata cara Penyitaan Dalam rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 135 Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 165 Tahun 2005, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Keuangan Negara/Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 83 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4738);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 153 Tahun 2010, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Pengawasan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07 Tahun 2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
23. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Penerimaan Pendapatan Lain-lain;
24. Keputusan Menteri Keuangan Nonmor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan;
25. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah

Kabupaten Bengkayang;

26. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2007 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah (SOPD) Kabupaten Bengkayang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG  
dan  
BUPATI BENGKAYANG

**MEMUTUSKAN :**

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

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Bengkayang.
2. Pemerintahan Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bengkayang.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Bengkayang dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah
4. Bupati adalah Bupati Bengkayang
5. DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bengkayang.
5. Dinas adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bengkayang
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah bersama DPRD.
8. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. 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.
14. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
16. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
18. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.
19. 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.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
21. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda
22. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah Surat Ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah Surat Ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
24. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah Surat Ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
25. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data hak atas tanah dan atau bangunan
26. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar; Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

27. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar; Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
28. Putusan Banding adalah Putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

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

### Pasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (2) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    1. jual beli;
    2. tukar menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;
    5. waris;
    6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. penggabungan usaha;
    11. peleburan usaha;
    12. pemekaran usaha; atau
    13. hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena:
    1. kelanjutan pelepasan hak; atau
    2. di luar pelepasan hak.
- (4) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (5) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
  - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan

- umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain 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; dan
  - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### Pasal 3

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## **BAB III DASAR PENGENAAN DAN TARIF PAJAK**

### Bagian Kesatu Dasar Pengenaan Pajak

### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam peseroan 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, Nilai Perolehan Objek Pajak 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 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 bersifat sementara.
- (6) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat diperoleh di instansi yang berwenang di daerah.

#### Pasal 5

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 ( enam puluh juta rupiah ) untuk setiap wajib pajak.
- (2) 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, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### Bagian Kedua Tarif Pajak

#### Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

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

#### Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (1).
- (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah Kabupaten Bengkayang.

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

#### Pasal 8



- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 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 bidang 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 di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## **BAB VI PEMUNGUTAN PAJAK**

### Pasal 9

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SSPD.
- (2) SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya disertai dengan lampiran-lampiran yang diperlukan.
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga merupakan SPTPD.

### Pasal 10

- (1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (2) Wajib Pajak membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.

- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang berwenang setelah adanya pelunasan pajak terutang sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (2).

**BAB VII**  
**SANKSI ADMINISTRATIF**  
Pasal 11

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, pejabat berwenang dapat menerbitkan :
- a. SKPDKB dalam hal :
    1. jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keteranganlain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
    2. jika SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;atau
    3. jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua perseratus ) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 ( dua puluh empat )bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus perseratus)dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua pulu lima perseratus) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan dihitung dari pajak yang kurang bayar atau terlambat dibayar untuk jangka waku paling lama 24 (dua puluh empat ) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD apabila :
- a. pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
  - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;

- c. wajib pajak dikenakan sanksi administrasi 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 perseratus ) 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) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB VIII TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN**

### Pasal 14

- (1) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Pembayaran pajak yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

### Pasal 15

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1(satu)bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Bupati atau Pejabat yang berwenang atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran, serta penagihan pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 16

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang tidak atau kurang bayar oleh wajib pajak pada waktunya, dapat ditagih dengan surat paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan surat paksa dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang

jelas.

- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Bupati yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (7) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Bupati Wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (8) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

#### Pasal 18

- (1) Bupati 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 diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah 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.

#### Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

#### Pasal 20

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding

dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.

#### Pasal 21

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Bupati karena:
  - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau
  - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
  - c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Bupati.

### **BAB IX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN**

#### Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengambilan atas kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

#### Pasal 23

Penyidik setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.

### **BAB X KEDALUWARSA PENAGIHAN**

#### Pasal 24

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak, kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali wajib pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:

- a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang 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 masih 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 25

- (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 dan/atau Retribusi yang sudah kadaluwarsa diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

### **BAB XI HASIL PENERIMAAN PAJAK**

#### Pasal 26

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu Jenis Pajak Daerah di Kabupaten Bengkayang.
- (2) Hasil penerimaan pajak merupakan penerimaan daerah dan merupakan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bengkayang.
- (3) Pembagian Hasil Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dipungut di wilayah Kabupaten Bengkayang 100 % (seratus persen) merupakan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bengkayang.

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

#### Pasal 27

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) 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.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### Pasal 28

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

#### Pasal 29

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 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 20 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB XIII**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

#### Pasal 30

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bengkayang  
pada tanggal 2 Maret 2011

**BUPATI BENGKAYANG,**

ttd

**SURYADMAN GIDOT**

Diundangkan di Bengkayang  
pada tanggal 16 Maret 2011

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG,**

ttd

**KRISTIANUS ANYIM**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG TAHUN 2011  
NOMOR 2**

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG  
NOMOR 2 TAHUN 2011  
TENTANG  
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**I. UMUM**

Salah satu upaya guna menunjang kelancaran pelaksanaan kebijakan Pemerintah Daerah sekaligus dalam rangka mengamankan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah berdasarkan kinerja perlu melakukan penggalian sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah.

Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu jenis dari Pajak Daerah dan dipungut oleh Daerah.

Atas dasar pertimbangan dimaksud, diperlukan adanya pengaturan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

**II. PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Pasal ini menjelaskan arti atau pengertian beberapa istilah yang digunakan dalam Peraturan Daerah ini dengan maksud untuk menyamakan pengertian tentang istilah-istilah itu, sehingga dengan demikian dapat dihindari kesalahpahaman dalam penafsirannya.

**Pasal 2**

**Ayat (1)**

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

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

Yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, antara lain :

- a. gedung;
- b. rumah;
- c. Kolam renang;
- d. tempat olah raga;
- e. silo.

**Ayat (3) huruf a. Angka 1s/d 3Cukup jelas**

**Angka 4)**

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

**Angka 5)**

Cukup jelas

**Angka 6)**

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



Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7)

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

Angka 8)

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

Angka 9)

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

Angka 10)

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11)

Pelebunan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12)

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13)

Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

Angka 2)

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Ayat 4)**

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

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

Huruf f

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

## **Ayat (5)**

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Contoh:

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

2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan

nama.

Contoh :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

Huruf e

Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jula-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Dalam hal tukar menukar kedua belah pihak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Huruf c 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 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 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

Pasal 5

Contoh 1 :

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan 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

Contoh 2 :

Wajib Pajak B membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan 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. 5.000.000,00)

Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Ayat 2)

Cukup jelas

Ayat 3)

SSPD BPHTB

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

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.

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 kesalahannya, misalnya Wajib Pajak sedang sakit atau kena musibah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal. Diterima atau tidaknya hak mengajukan Surat Keberatan dimaksud, tergantung dipenuhinya

ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya Surat Keberatan tersebut oleh Bupati. Tanda bukti penerimaan tersebut oleh Wajib Pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (dua belas) bulan 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.

Ayat (7) Cukup jelas

Ayat (8) Cukup jelas

Pasal 18  
Cukup jelas

Pasal 19  
Cukup jelas

Pasal 20 Imbalan bunga dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat ketetapan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan lebih bayar.

Pasal 21

Ayat 1)

Huruf a Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan 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 satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Huruf b Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, contoh :

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

Huruf c Contoh:

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

Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 22

Ayat 1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, antara lain, dalam hal :

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;
- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak

	atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.
Ayat (2)	Cukup jelas
	Cukup jelas
Pasal 23	Yang dimaksud dengan pemeriksaan adalah : a. pemeriksaan kantor; b. pemeriksanaan lapangan.
Pasal 24	Cukup jelas
Pasal 25	Cukup jelas
Pasal 26	Cukup jelas
Pasal 27	Cukup jelas
Ayat (1)	Cukup jelas
Ayat( 2)	Yang dimaksud dengan ” risalah lelang ” adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara.
Ayat (3)	Cukup jelas
Pasal 28	Cukup jelas
Pasal 29	Cukup jelas
Pasal 30	Cukup jelas

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG  
TAHUN 2011 NOMOR 2