

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA**NOMOR : 11****TAHUN 2010****SERI B**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA**NOMOR : 11 TAHUN 2010****TENTANG****BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN****DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA****BUPATI PURWAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Daerah Kabupaten Purwakarta;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (2) huruf k dan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Jenis Pajak Kabupaten;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan untuk meningkatkan pelayanan perpajakan pada masyarakat, dipandang perlu untuk menetapkan pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Daerah;

- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Daerah Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3209);
 4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983, Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);

5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor

12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

15. Peraturan Pemerintah 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Tugas dan Wewenang serta Kedudukan Keuangan Gubernur sebagai Wakil Pemerintah di Wilayah Provinsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5107);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK.147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

20. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 6 Tahun 2000 tentang Penyidik Pegawai negeri Sipil;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2005 tentang Tata Cara Pembentukan Peraturan Daerah;
22. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pembentukan Dinas Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA**

dan

BUPATI PURWAKARTA

MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Purwakarta.
3. Bupati adalah Bupati Purwakarta;
4. Dinas adalah Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pajak daerah di Kabupaten Purwakarta;

5. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
6. Pajak Daerah, adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah;
7. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;
8. 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;
9. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hal pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya;
10. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Daerah yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda;
11. Surat Ketetapan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang atas jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, jumlah yang masih harus dibayar.
12. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
13. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disebut SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang;

14. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Daerah Nihil yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
15. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan/atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri, dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. 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.
17. 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;
18. Putusan banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

BAB II NAMA DAN OBYEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dipungut setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

- (3) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
- a. Pemindahan/Peralihan hak karena :
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar-menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) penunjukkan pembeli dalam lelang;
 - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pemekaran usaha;
 - 13) hadiah.
 - b. Pemberian hak baru karena:
 - 1) kelanjutan pelepasan hak;
 - 2) di luar pelepasan hak.
- (4) Hak atas tanah dan / atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun;
 - f. hak pengelolaan.

Pasal 3

Objek Pajak yang tidak dikenakan 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 organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri 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 perbuatan hukum lainnya, dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

BAB III SUBYEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

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 IV DASAR PENGENAAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. Hadiah adalah nilai pasar;
 - o. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n, tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai jual Objek 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 kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang untuk Kabupaten Purwakarta.

Pasal 6

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- (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 keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

**BAB V
TARIF PAJAK**

Pasal 7

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

**BAB VI
CARA PENGHITUNGAN PAJAK**

Pasal 8

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.
- (2) Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**BAB VII
WILAYAH PEMUNGUTAN PAJAK**

Pasal 9

Pajak dipungut diwilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

**BAB VIII
SAAT PAJAK YANG TERUTANG**

Pasal 10

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, 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. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - e. pemasukkan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
 - i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Petanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - L. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta:
 - m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB IX PEMBAYARAN, PENETAPAN, DAN PENAGIHAN

Bagian Kesatu Pembayaran

Pasal 11

- (1) Pemungutan pajak dilarang diborongkan;
- (2) Wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dan dibayar berdasarkan SSPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT;

- (3) Pajak yang terutang dibayar ke kas daerah melalui Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah, atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Bupati dengan SSPD;
- (4) Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati;

Pasal 12

- (1) Setiap Wajib Pajak Wajib membayar pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan SPTPD.
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap dan disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- (5) Bentuk, isi, dan tata cara pengisian SSPD diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

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

Bagian Kedua Penetapan

Pasal 14

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Bagian Ketiga Penagihan

Pasal 16

- (1) Bupati melalui Kepala Dinas dapat menerbitkan STPD, apabila :
 - a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.
- (2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.

Pasal 17

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat keputusan keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.
- (3) Tata cara penagihan pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya, dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Bupati atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan peraturan bupati.

**BAB X
KEBERATAN DAN BANDING****Bagian Kesatu
Keberatan****Pasal 19**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati, atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;

- c. SKPDLB;
 - d. SKPDN.
- (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 SKPDKB atau SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN 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 yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
 - (5) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Bupati yang ditunjuk untuk itu, dan tanda pengiriman Surat Keberatan menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
 - (6) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Bupati wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
 - (7) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 20

- (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 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 Bandung

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada 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 22

- (1) 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.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak kena sanksi administratif berupa denda sebesar 50 % (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XI
PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN DAN
PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

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

BAB XII
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian 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 25

- (1) Bupati setelah melakukan pemeriksaan, menerbitkan :
 - a. SKPLB apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
 - b. SKPN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) telah terlampaui dan Bupati tidak memberi keputusan, permohonan kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan, serta SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (5) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (3) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan yang dimaksud yaitu pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSP.

- (4) Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan Kabupaten pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

Pasal 27

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Bupati selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV KEDALUARSA PENAGIHAN Pasal 28

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluarsa 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, kedaluarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran, pengurangan, atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh wajib pajak;

Pasal 29

- a. Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluarsa dapat dihapuskan.
- b. Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- c. Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB XV
SANKSI ADMINISTRATIF****Pasal 30**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB XVI
PENYIDIKAN****Pasal 31**

- (1) Selain Penyidik Umum yang berwenang melakukan penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan

Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan.

- (2) Dalam melaksanakan tugas Penyidikan, para Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
- a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan 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 perpajakan daerah;
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah
 - d. Memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - g. Menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan; dan/atau

- k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyidikan 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 SANKSI PIDANA

Pasal 32

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

BAB XVIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

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

Ditetapkan di Purwakarta
Pada tanggal 30 Desember 2010

BUPATI PURWAKARTA,

Ttd

DEDI MULYADI

Diundangkan di Purwakarta
Pada tanggal 30 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA

Drs. H. HAMIM MULYANA, M.Si
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA NOMOR 11 TAHUN 2010 SERI B

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA
NOMOR : 11 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

I. UMUM

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008, Kabupaten Purwakarta mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat. Ketentuan tersebut sejalan dengan telah diundangkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. berdasarkan undang-undang tersebut, terdapat perluasan penerimaan daerah khususnya pajak di Kabupaten yang semula 7 (tujuh) jenis pajak daerah menjadi 11 (sebelas) jenis pajak daerah.

Tanah sebagai bagian dari bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu juga bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan menyerahkan sebagian nilai ekonominya yang diperoleh kepada pemerintah kabupaten purwakarta melalui pembayaran pajak yang dalam hal ini adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Untuk menciptakan pemerataan dan rasa keadilan dalam proses kegiatan ekonomi yang terjadi dalam masyarakat, maka diberlakukan pungutan atau iuran atas kegiatan ekonomi tersebut (jual beli tanah). Pajak bukanlah semata-mata untuk memperoleh pendapatan bagi pengelolaan kegiatan pemerintahan dan pembangunan namun bertujuan juga untuk menciptakan keadilan, pemerataan pembangunan dalam masyarakat. Kemudian alasan filosofi dikeluarkannya peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah untuk mempersempit kesenjangan (disparitas) antara yang si kaya dan si miskin. Kesenjangan yang terlalu tinggi dapat menjadi masalah potensial dalam pembangunan. Salah satu cara untuk mengatasi masalah disparitas ini adalah dengan menerapkan pajak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka3)

Cukup jelas

Angka 4)

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

Angka 5)

Cukup jelas

Angka 6)

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

Penunjukkan 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.

Angka 10

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap

mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11)

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang tergabung.

Angka 12)

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 yang dilakukan tanpa melibatkan 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 atau dari pemegang hak milik 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 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 pemberian oleh pejabat yang berwenang, dan memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari 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 hak, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pasal 3

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Yang 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 pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, 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 konvensi 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 lainnya, 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 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 apa pun.

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

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. 60.000.000,00. Nilai jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 65.000.000,00, maka yang dipakai sebagai

dasar pengenaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 65.000.000,00 dan bukan Rp. 60.000.000,00.

Pasal 6

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Kabupaten Purwakarta.

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Contoh :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.
65.000.000,00	

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp. 60.000.000,00</u>
--	--------------------------

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

Pajak yang terutang = 5% x Rp. 5.000.000,00 Rp. 250.000,00

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c
Cukup Jelas

Huruf d
Cukup Jelas

Huruf e
Cukup Jelas

Huruf f
Cukup Jelas

Huruf g
Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang, adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang Oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat, antara lain nama pemenang lelang.

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 (2)
Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah selfassesment, di mana 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)
Cukup Jelas

Pasal 12
Cukup jelas

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Menurut ketentuan ini, bilamana berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, ternyata jumlah pajak yang terutang kurang Bupati dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Ayat (2)
™Cukup Jelas

Pasal 15
Cukup Jelas

Pasal 16
Ayat (1)
Huruf a
Cukup Jelas

Huruf b
Cukup Jelas

Huruf c
Cukup Jelas

Ayat (2)
Ayat ini mengatur pengenaan sanksi administrasi berupa bunga atas Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diterbitkan karena :

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menghasilkan pajak kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan/atau salah hitung.

Ayat (3)
Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipersamakan kekuatan hukumnya dengan surat ketetapan pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa.

Pasal 17
Ayat (1)
Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Bupati untuk melakukan penagihan pajak.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 18

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

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Pengertian di luar kekuasaannya adalah keterlambatan Wajib Pajak mengajukan keberatan yang bukan karena kesalahannya, misalnya Wajib Pajak sedang sakit atau kena musibah.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal.

Diterima atau tidaknya hak mengajukan Surat Keberatan yang dimaksud, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya Surat Keberatan oleh Bupati.

Tanda bukti penerimaan oleh Wajib Pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam 20 ayat (1), berakhir.

Tanda bukti penerimaan 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 (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Pasal 20**Ayat (1)**

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

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 orang pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah.

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.

Contoh :

Tanah dan/atau bangunan yang digunakan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren, sekolah yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, ataupun rumah sakit swasta Institusi Pelayanan Sosial Masyarakat.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 24

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)

Keputusan Bupati atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dapat berupa kurang bayar dengan menerbitkan Surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, atau berupa lebih bayar dengan menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau mengukuhkan pajak yang terutang tetap dengan menerbitkan Surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pemeriksaan adalah :

- a. pemeriksaan kantor;
- b. pemeriksaan lapangan

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

Ayat (2)

Yang dimaksud Pejabat Lelang Negara adalah Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

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

Pasal 27

Ayat (1)

Contoh :

Semua peralihan hak pada bulan Januari 2011 oleh Pejabat yang bersangkutan, harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan pebruari 2011 kepada Bupati.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pejabat dalam pasal ini, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Displin Pegawai Negeri Sipil.

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 31
Cukup Jelas

Pasal 32
Cukup Jelas

Pasal 33
Cukup jelas