



PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN
NOMOR 9 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TABANAN,

- Menimbang : a. bahwa Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu pengaturan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
- b. bahwa Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan peraturan daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 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 Nomor 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 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Penetapan Urusan Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 2);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TABANAN

dan

BUPATI TABANAN

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Bupati Adalah Bupati Tabanan;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tabanan;
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung adalah Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan;
7. Kantor Bidang Pertanahan adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan;
8. Kantor Lelang Negara adalah Kantor Lelang Negara Provinsi Bali;
9. 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;
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut pajak adalah pungutan daerah atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
11. 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;
12. 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;
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar;
14. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang;
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah Surat Keputusan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak;
17. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga;

19. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan;
20. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak;
21. Putusan Banding adalah putusan Badan Peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
22. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan daerah.
23. Penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang perpajakan daerah serta menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

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

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) 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;

- 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.
- (3) 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.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah obyek 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 4

- (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

Pasal 5

- (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. nilai beli adalah harga transaksi

- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan 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 diluar 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 dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dan garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /istri, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

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

BAB IV

CARA PENGHITUNGAN PAJAK DAN WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dalam pasal 5 ayat (4) dan ayat (5) .
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tidak

Pasal 8

Wilayah pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di Wilayah Kabupaten Tabanan.

BAB V

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 9

- (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 diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terhutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib 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 11

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

BAB VI PENETAPAN

Pasal 12

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) sebagaimana pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa denda 2 % (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).

Pasal 14

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Setoran Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SSPDKBT).
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak

Pasal 15

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan SKPDN apabila jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 16

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dibayar sekaligus atau lunas.
- (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dibayar oleh Wajib Pajak tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana pada ayat (1) dan ayat (2) disetor menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran pajak ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Bupati dapat menerbitkan (STPD) jika:
 - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/ atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan /atau denda.
- (2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) sebagaimana pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 18

- (1) Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.
- (2) SSPD,SKPDKB,SKPDKBT,STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan 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

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

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

Pasal 20

- (1) Bupati atau Pejabat berdasarkan permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang karena hal-hal tertentu.
- (2) Persetujuan pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sebagaimana pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati dengan persetujuan DPRD.

Pasal 21

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan dalam 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. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan

- (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 IX KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 22

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila wajib pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana pada ayat (1) tertanggung 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 diterbitkannya surat teguran dan surat paksa sebagaimana pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana pada ayat (2) huruf b adalah wajib pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai hutang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh wajib pajak.
- (6) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan karena sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (7) Bupati/Pejabat menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana pada ayat (6).
- (8) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 23

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penvidik untuk melakukan penvidikan

- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah tersebut.
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain yang berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e.
 - 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.
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 25

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 12 diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Negara.

Pasal 26

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 tidak dituntut setelah dilampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak atau berakhirnya bagian tahun pajak atau berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

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 Tabanan.

Ditetapkan di Tabanan
pada tanggal 31 Desember 2010

BUPATI TABANAN,

NI PUTU EKA WIRYASTUTI

Diundangkan di Tabanan
pada tanggal 31 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TABANAN

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN
NOMOR 9 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Angka 1 s/d 3

Cukup jelas

Angka 4

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

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Yang dimaksud dengan “pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya” adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7

Yang dimaksud dengan “pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan” adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8

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

Angka 9

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

Angka 10

Yang dimaksud dengan “penggabungan usaha” adalah penggabungan dari dua badan atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11

Yang dimaksudkan dengan ”peleburan usaha” adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12

Yang dimaksud dengan ”pemekaran usaha” adalah pemisahan satu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13

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

Huruf b

Angka 1

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

Angka 2

Yang dimaksud dengan ”pemberian hak baru di luar pelepasan hak” adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari

Ayat (3)

huruf a

Yang dimaksud dengan "hak milik" adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

huruf b

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

huruf c

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

huruf d

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

huruf e

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

huruf f

Yang dimaksud dengan "hak pengelolaan" adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Ayat 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksudkan dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk "penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum" adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik untuk pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan instansi pemerintah, rumah sakit pemerintahan, jalan umum.

Huruf c

Huruf d

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

Contoh:

12. hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama;
13. bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Sedangkan yang dimaksud dengan "perbuatan hukum lain" misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b s/d 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 Perolehan Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 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) dan Ayat (5)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak .

G

(lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri, untuk Kabupaten “AA” ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Pada tanggal 1 Januari 2010, Wajib Pajak “B” membeli tanah yang terletak di Kabupaten “AA” dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri, untuk Kabupaten “AA” ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sama dengan Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Pada tanggal 2 Februari 2010, Wajib Pajak “C” mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di kota “BB” dengan NPOP Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk kota “BB” ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOP adalah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4. Pada tanggal 27 Februari 2010, Wajib Pajak orang pribadi “D” mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung sebidang tanah yang terletak di kota “BB” dengan NPOP Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk kota “BB” ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). 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

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan ”sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta dalam

Huruf b s/d n

Cukup jelas

Huruf o

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "melaporkan" adalah melaporkan dalam rangka pembuatan akta atau risalah lelang, melaporkan BPHTB kepada Bupati Tabanan paling lambat 10 (sepuluh) hari bulan berikutnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “hal-hal tertentu “adalah dalam hal tanah dan atau bangunan digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kegiatan sosial dan pendidikan semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan.

Contoh:

Tanah dan atau bangunan digunakan untuk mendirikan panti asuhan, rumah sakit, sekolah

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas