



PEMERINTAH KABUPATEN JOMBANG
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG
NOMOR 8 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI JOMBANG

- Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah perlu disesuaikan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
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 3029);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang Nomor 19 Tahun 2000 (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
5. 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 4369);

6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
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 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 1965 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
12. 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);
13. 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;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2008 Nomor 5/D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Nomor 5/D);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 3 Tahun 2010 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Jombang (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2010 Nomor 3/E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Nomor 3/E);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JOMBANG

Dan
BUPATI JOMBANG

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. Kabupaten adalah Kabupaten Jombang.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Jombang.
4. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak atau dalam bagian Tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
10. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
11. Insentif Pemungutan adalah insentif yang diberikan kepada Aparat Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah dan Aparat Penunjang yang ditujukan untuk peningkatan kesejahteraan Aparat Pemungut Pajak dalam rangka meningkatkan penerimaan Pajak Daerah.
12. SKPD Pelaksana Pemungut adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
13. Pejabat yang ditunjuk adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
14. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyeteran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
15. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.

20. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan penagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
21. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan Wajib Pajak.
23. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
24. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dipungut pajak dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan 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
 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
 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 objek pajak yang diperoleh:
- a. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
 - b. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
 - c. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - d. 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, TARIF PAJAK DAN CARA PENGHITUNGAN 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. 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 dan 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 dalam ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan; dasar-pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk wajib pajak setiap transaksi.
- (5) 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 Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

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

Pasal 7

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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5).

BAB IV
WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah Kabupaten.

BAB V
SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 9

- (1) Saat terutang 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 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 penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VI
SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH

Pasal 10

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SPTPD.
- (2) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (3) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan kepada Pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah berakhirnya masa pajak.
- (4) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

BAB VII
PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu
Tata Cara Pemungutan

Pasal 11

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

Pasal 12

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati menerbitkan:
 - a. SKPDKB dalam hal:
 1. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 2. Jika SPTPD tidak disampaikan kepada Bupati sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (3) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
 3. Jika kewajiban mengisi SPTPD 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.
 - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 2 dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang 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 sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a angka 3 dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 13

- (1) Tata cara penerbitan SPTPD, SKPDKB, dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati;
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pengisian dan penyampaian SPTPD, SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Surat Tagihan Pajak

Pasal 14

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

Bagian Ketiga Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 15

- (1) Pembayaran Pajak dilakukan ke Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati, sesuai waktu yang ditentukan dalam SPTPD, SKPDKB, SKPDKBT dan STPD;
- (2) Apabila Pembayaran Pajak dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke Kas Umum Daerah selambat-lambatnya 1x24 jam;

Pasal 16

- (1) Tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.
- (2) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan dan Surat Keputusan Keberatan, 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.
- (3) 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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan dan Surat Keputusan Keberatan 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.

**Bagian Keempat
Keberatan**

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN;
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan 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 (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.

- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 19

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

Pasal 20

- (1) Jika pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (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 dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VIII

TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 21

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat:
 - a. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
 - b. Mengurangkan atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar.
 - c. Mengurangkan atau membatalkan STPD.

- d. Membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan 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 IX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati secara tertulis dengan menyebutkan sekurang-kurangnya:
- a. Nama dan Alamat Wajib Pajak;
 - b. Masa Pajak
 - c. Besarnya kelebihan pembayaran pajak
 - d. Alasan yang jelas.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui, Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB X INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 23

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

BAB XI KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 24

- (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 di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud 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 diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 25

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

BAB XII KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 26

- (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 27

- (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 28

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 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 27 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII PENYIDIKAN

Pasal 29

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. Menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi 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 penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas menyidik 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.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

**BAB XIV
KETENTUAN PIDANA**

Pasal 30

- (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 dipidanakan 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.

Pasal 31

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak atau berakhirnya Bagian Tahun Pajak atau berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan.

**BAB XV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 32

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan .

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

Ditetapkan di Jombang
pada tanggal 23 Desember 2010

BUPATI JOMBANG,



SUYANTO

Diundangkan di Jombang
pada tanggal 9 Pebruari 2011

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
JOMBANG,**



M.MUNIF KUSNAN, SH, M.Si

Pembina Utama Madya
NIP. 19530412 197903 1 015

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG TAHUN 2011 NOMOR 1 /B

D:\Hukum1\PERDA 2010\PAJAK RETRIBUSI DAN 4 NONPERDA 8 TH 2010 BPHTB.doc

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG
NOMOR 8 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib bagi daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain daripada itu, Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pelayanan umum.

Selama ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 yang merupakan kewenangan Pemerintah. Akan tetapi dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Pemerintah Kabupaten/Kota diberi kewenangan untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. 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. 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.

Bahwa dalam rangka pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di wilayah Kabupaten serta sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka perlu mengatur ketentuan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Angka 1

Cukup Jelas

Angka 2

Cukup Jelas

Angka 3

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 lain" adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7

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

Angka 8

Yang dimaksud dengan Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9

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

Angka 10

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

Angka 11

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

Angka 12

Yang dimaksud dengan "pemekaran usaha" adalah pemisahan 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

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

Huruf b

Angka 1

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

Angka 2

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

Ayat (3)

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 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 dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan objek pajak yang diperoleh "negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum" adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik oleh Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Kabupaten 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 b

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 c

Yang dimaksud dengan "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 d

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPBB) maka dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPBB)

Contoh:

Wajib Pajak "C" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) harga transaksi Rp. 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOPBB) adalah sebesar Rp.95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp.95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk waris dan hibah wasiat ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,-.

Contoh:

Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan:
 Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp.475.000.000,-
 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.300.000.000,- (-)
 Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Rp.175.000.000,-

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Contoh :

Wajib Pajak membeli tanah dan bangunan dengan:

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp.65.000.000,-
 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.60.000.000,- (-)
 Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah = Rp. 5.000.000,-
 Nilai yang terhutang adalah (5% X Rp.5.000.000,-)
 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.250.000,-

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta" adalah tanggal dibuat dan ditandatangani 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

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

Yang dimaksud dengan "sejak tanggal penunjukan 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.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assesment, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan melaporkan pajak terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah SKPD).

Pasal 12

Ayat (1)

Ketentuan ini memberi kewenangan kepada Bupati untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN hanya terhadap kasus-kasus tertentu, dengan perkataan lain hanya terhadap Wajib Pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan/atau kewajiban material.

Contoh:

1. Seorang Wajib Pajak tidak menyampaikan SPTPD pada tahun pajak 2009. Setelah ditegur dalam jangka waktu tertentu juga belum menyampaikan SPTPD, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Bupati dapat menerbitkan SKPDKB atas pajak yang terutang.
2. Seorang Wajib Pajak menyampaikan SPTPD pada tahun pajak 2009. Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan SPTPD yang disampaikan tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB ditambah dengan sanksi administratif.
3. Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam contoh yang telah diterbitkan SKPDKB, apabila dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sesudah pajak yang terutang ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT.
4. Wajib Pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Bupati ternyata jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDN.

Huruf a

Angka 1)

Cukup jelas.

Angka 2)

Cukup jelas.

Angka 3)

Yang dimaksud dengan "penetapan pajak secara jabatan" adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (2)

Sanksi administratif berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Contoh:

Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 10 Maret 2011

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.65.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp.60.000.000,-(-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp. 5.000.000,-
Nilai yang terhutang (5%X Rp.5.000.000,-)	Rp. 250.000,-
Hasil pemeriksaan pada tanggal 10 Desember 2011 ditemukan perbedaan data yang menunjukkan bahwa:	
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.150.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp. 60.000.000,-(-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp. 90.000.000,-
Nilai yang terhutang (5%X Rp.90.000.000,-)	Rp. 4.500.000,-
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 250.000,-(-)</u>
Pajak yang kurang bayar	Rp. 4.250.000,-

Sanksi Administrasi berupa bunga dari tanggal 10 Maret 2011 sampai dengan 10 Desember 2011 adalah :

$(2\% \times 10 \text{ bulan} \times \text{Rp.}4.250.000,-) = \text{Rp.} 850.000,-$

Jumlah pajak yang harus dibayar:

Pajak yang kurang bayar	Rp.4.250.000,-
Sanksi Administratif	<u>Rp. 850.000,-(+)</u>
	Rp.5.100.000,-

Kekurangan pajak yang terhutang dalam SKPDKB sebesar Rp.5.100.000,-

Ayat (3)

Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu dengan ditemukannya data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang berasal dari hasil pemeriksaan sehingga pajak yang terutang bertambah, maka terhadap Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak. Sanksi administratif ini tidak dikenakan apabila Wajib Pajak melaporkannya sebelum diadakan tindakan pemeriksaan.

Contoh :

Berdasarkan contoh pada Pasal 12 ayat (2), bahwa Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 10 Maret 2011 kemudian telah dilakukan pemeriksaan pada 10 Desember 2011 ditemukan bukti yang menyebabkan diterbitkannya SKPDKB. Pada tanggal 20 Maret 2012 dilakukan pemeriksaan dan ditemukan bukti baru.

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.65.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	<u>Rp.60.000.000,-(-)</u>
Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 5.000.000,-
Nilai yang terhutang Rp.250.000,- (5%X Rp.5.000.000,-)	
Hasil pemeriksaan pada tanggal 10 Desember 2011 ditemukan data yang belum terungkap yang menunjukkan bahwa:	

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp. 150.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	
<u>Rp. 60.000.000,-(-)</u>	
Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 90.000.000,-
Nilai yang terhutang (5%X Rp.90.000.000,-)	Rp. 4.500.000,-
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 250.000,-(-)</u>
Pajak yang kurang bayar	Rp. 4.250.000,-

Sanksi Administrasi berupa bunga dari 10 Maret 2011 sampai dengan 10 Desember 2011 :

(2% X 10 bulan X Rp.4.250.000,-) = Rp. 850.000,-

Jumlah pajak yang harus dibayar:

Pajak yang kurang bayar	Rp. 4.250.000,-
Sanksi Administrasi	<u>Rp. 850.000,-(+)</u>
	Rp. 5.100.000,-

Kekurangan pajak yang terhutang dalam SKPDKB sebesar Rp.5.100.000,- dan telah dilakukan pembayaran.

Pada 20 Maret 2012, ternyata ditemukan data baru bahwa :

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp. 180.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	
<u>Rp. 60.000.000,-(-)</u>	
Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 120.000.000,-
Nilai yang terhutang (5%X Rp.120.000.000,-)	Rp. 6.000.000,-
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 4.500.000,-(-)</u>
Pajak yang kurang bayar	Rp. 1.500.000,-

Sanksi Administrasi berupa kenaikan: (100% x Rp.1.500.000), Rp.1.500.000,-

Jumlah pajak yang harus dibayar :

Pajak yang kurang bayar	Rp. 1.500.000,-
Sanksi Administrasi	<u>Rp. 1.500.000,-(+)</u>
	Rp. 3.000.000,-

Kekurangan pajak yang terhutang dalam SKPDKBT sebesar Rp.3.000.000,-

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak, pada Wajib Pajak dapat diterbitkan SKPDKBT dalam hal ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang.

Ayat (2)

Contoh :

Berdasarkan contoh pada Pasal 12 ayat (2), bahwa Wajib Pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 10 Maret 2011 kemudian telah dilakukan pemeriksaan pada 10 Desember 2011 ditemukan bukti yang menyebabkan diterbitkannya SKPDKB. Pada tanggal 20 Maret 2012 dilakukan pemeriksaan dan ditemukan bukti baru.

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.65.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	
<u>Rp.60.000.000,-(-)</u>	

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 5.000.000,-
Nilai yang terhutang Rp.250.000,- (5%X Rp.5.000.000,-)	

Hasil pemeriksaan pada tanggal 10 Desember 2011 ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.150.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	
<u>Rp. 60.000.000,-(-)</u>	

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp. 90.000.000,-
---	------------------

Nilai yang terhutang (5%X Rp.90.000.000,-)	Rp. 4.500.000,-
--	-----------------

Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 250.000,-(-)</u>
--------------------------	-------------------------

Pajak yang kurang bayar	Rp. 4.250.000,-
-------------------------	-----------------

Sanksi Administrasi berupa bunga dari 10 Maret 2011 sampai dengan 10 Desember 2011 :

(2% X 10 bulan X Rp.4.250.000,-) = Rp. 850.000,-

Jumlah pajak yang harus dibayar:

Pajak yang kurang bayar	Rp. 4.250.000,-
-------------------------	-----------------

Sanksi Administrasi	<u>Rp. 850.000,-(+)</u>
---------------------	-------------------------

Rp. 5.100.000,-

Kekurangan pajak yang terhutang dalam SKPDKB sebesar Rp.5.100.000,- dan telah dilakukan pembayaran.

Pada 20 Maret 2012, ternyata ditemukan data baru bahwa :

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.180.000.000,-
------------------------------------	------------------

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPOTKP)	
--	--

Rp. 60.000.000,-(-)

Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP)	Rp.120.000.000,-
---	------------------

Nilai yang terhutang (5%X Rp.120.000.000,-)	Rp. 6.000.000,-
---	-----------------

Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 4.500.000,-(-)</u>
--------------------------	---------------------------

Pajak yang kurang bayar	Rp. 1.500.000,-
-------------------------	-----------------

Sanksi Administrasi berupa kenaikan: (100% x Rp.1.500.000) Rp.1.500.000,-

Jumlah pajak yang harus dibayar :

Pajak yang kurang bayar	Rp. 1.500.000,-
-------------------------	-----------------

Sanksi Administrasi	<u>Rp. 1.500.000,-(+)</u>
---------------------	---------------------------

Rp. 3.000.000,-

Kekurangan pajak yang terhutang dalam SKPDKBT sebesar Rp.3.000.000,-

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "alasan-alasan yang jelas" adalah mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak benar.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "keadaan diluar kekuasaannya" adalah keterlambatan Wajib Pajak yang bukan karena kesalahannya, misalnya kena bencana/musibah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Tanda penerimaan surat yang telah diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagai tanda terima surat keberatan apabila surat tersebut memenuhi syarat sebagai surat keberatan. Dengan demikian, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak tanggal penerimaan surat.

Apabila surat Wajib Pajak tidak memenuhi syarat sebagai surat keberatan dan Wajib Pajak memperbaikinya dalam batas waktu penyampaian surat keberatan, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak diterima surat berikutnya yang memenuhi syarat sebagai surat keberatan.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "kondisi tertentu objek pajak" antara lain, lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan wajib pajak tertentu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Wajib Pajak dapat mengajukan usul 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.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pencapaian kinerja tertentu" adalah pencapaian target penerimaan retribusi yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

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 27

Cukup Jelas

Pasal 28
Cukup Jelas
Pasal 29
Cukup Jelas
Pasal 30
Cukup Jelas
Pasal 31
Cukup Jelas
Pasal 32
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JOMBANG NOMOR 1/B