



**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SAMOSIR
TAHUN 2011 NOMOR 33 SERI B NOMOR 30**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SAMOSIR
NOMOR 9 TAHUN 2011**

**TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

BUPATI SAMOSIR,

- Menimbang :
- a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Daerah yang penting dan perlu digali guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dalam melaksanakan pelayanan kepada masyarakat serta mewujudkan kemandirian daerah;
 - b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Pajak Pusat yang diserahkan kepada Daerah sehingga perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Samsir tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum 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 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
8. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Nomor 151 Tahun 2003, Tambahan Lembaran Negara 4346);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437)

ketentuan
Republik
Lembaran
mana telah
ng Nomor
emerintah
8 tentang
3 tentang
n Negara
ambahan

sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);

10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaga Negara Nomor 4438);
11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
13. 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 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3896);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, Pemerintahan Daerah Kabupaten Kota (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Ta
Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Paj
Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Repub
Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembara
Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jer
Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Ketetapan Bup
atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Nega
Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153);
 20. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 20
tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluas
Peraturan Perundang-undangan;
 21. Peraturan Daerah Kabupaten Samsir Nomor 22 Tahun 20
tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupat
Samsir (Lembaran Daerah Kabupaten Samsir Tahun 20
Nomor 132 Seri D Nomor 15).

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SAMOSIR
Dan
BUPATI SAMOSIR**

MEMUTUSKAN:

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Samsir.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urus
pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dew
Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan Tug
Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dal

sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Samosir dan Perangkat Daerah Kabupaten Samosir sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Samosir.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Samosir, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Samosir.
5. Kepala Daerah adalah Bupati kabupaten Samosir.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD kabupaten dengan persetujuan bersama Kepala Daerah.
8. Peraturan Kepala Daerah adalah Peraturan Bupati Samosir.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. 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.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
13. 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.

14. 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.
15. Subjek Pajak adalah Orang Pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
16. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Objek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
18. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
19. Masa pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan peraturan kepala daerah, paling lama 3 (tiga) bulan kalender yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
20. 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.
21. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.

22. 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 peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
23. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
25. 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 yang masih harus dibayar.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
27. 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.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
29. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

30. 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, 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.
31. 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 oleh Wajib Pajak.
32. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
33. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode Tahun Pajak tersebut.
34. 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 retribusi dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah.

35. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah dan retribusi yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Fasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut Pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah/atau bangunan.
- (3) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.

- (4) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (5) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atas tanah karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 3

- (1) Subjek Pajak BPHTB 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.

(1)

BAB III
DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
- a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat

didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;

- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah berlaku sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang Kabupaten yang bersangkutan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*) untuk setiap Wajib Pajak.
- (8) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hal karena waris atau hibah wasiat 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 waris termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000 (*tiga ratus juta rupiah*).

Pasal 5

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

Pasal 6

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan besarnya pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam pasal (3) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang di

dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7) atau ayat (8).

BAB IV WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 7

Pajak yang terutang dipungut di wilayah Kabupaten Samosir.

BAB V SAAT PAJAK TERUTANG

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya pajak ditetapkan untuk:
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani 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 ditandatangani akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VI KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 9

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

Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (2) Ketentuan lebih lanjut tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 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 10 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 9 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PENETAPAN, TATA CARA PEMBAYARAN, DAN PENELITIAN

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Pembayaran pajak yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian SSPD serta penelitian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dan ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 14

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
 - b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.
 - c. SKPDN apabila jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenakan sanksi 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 sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.
- (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, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 15

- (1) Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika:
 - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tata cara penyampaian STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB VIII PENAGIHAN

Pasal 16

- (1) 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.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penagihan pajak ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 17

- (1) Pajak yang terhutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya, dapat ditagih dengan Surat Paksa.

- (2) Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Sistem dan prosedur Pemungutan BPHTB ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (2) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara pengurusan akta pemindahan hak, pembayaran, penelitian, pendaftaran akta, pelaporan, penagihan, dan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

BAB IX PENGURANGAN

Pasal 19

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Kepala Daerah dapat memberikan pengurangan pajak terutang kepada Wajib Pajak karena:
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, atau;
 - b. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu, atau;
 - c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB X
KEBERATAN, BANDING DAN GUGATAN

Bagian Kesatu
Keberatan

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk atas suatu :
 - a. SKPD;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB;
 - e. 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 (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (7) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.

Pasal 21

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

Bagian kedua Banding

Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 23

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

**Bagian ketiga
Gugatan**

Pasal 24

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

Pasal 25

Hal-hal lain yang berkaitan dengan pelaksanaan banding dan gugatan, sepanjang tidak diatur lain dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

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

Pasal 26

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Daerah dapat membetulkan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan

hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan ter
dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah

- (2) Kepala Daerah dapat:
 - a. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau karena kesalahannya; dan
 - b. Mengurangkan atau membatalkan SKPD, SKPKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan, penghapusan sanksi administratif dan pengurangan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud ayat (2) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB XII PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK DAN PEMERIKSAAN

Pasal 27

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Daerah.
- (2) Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Kepala Daerah setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:
 - a. SKPDLB, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
 - b. SKPDN, apabila jumlah pajak yang dibayar sesuai dengan jumlah pajak yang terutang.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampaui Kepala Daerah tidak memberikan Keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) dibebankan pada APBD.
- (8) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.

Pasal 28

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

Pasal 29

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

BAB XIII KEDALUWARSA

Pasal 30

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 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; dan
 - b. Ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, 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 Teguran 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 31

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena kedaluwarsa untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dan 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 dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV KETENTUAN KHUSUS

Pasal 32

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
 - a. Pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan;
 - b. Pejabat dan/atau tenaga ahli yang memberikan keterangan kepada pihak lain ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Kepala Daerah berwenang memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Kepala Daerah dapat memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.

- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan denganketerangan yang diminta.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 33

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

Pasal 34

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) tidak dapat dipidana setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terutangnya pajak.

Pasal 35

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan

lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).

- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau Badan selaku Wajib Pajak, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

Pasal 36

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

BAB XVI PENYIDIKAN

Pasal 37

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah 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 Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan me keterangan atau laporan berkenaan dengan ti pidana di bidang perpajakan Daerah agar ketera atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan je
- b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan ketera mengenai orang pribadi atau Badan tentang keber perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan ti pidana perpajakan Daerah;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang p atau Badan sehubungan dengan tindak pidan bidang perpajakan Daerah;
- d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berke dengan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah;
- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan b bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebu
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam ra pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bi perpajakan Daerah;
- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseo meninggalkan ruangan atau tempat pada pemeriksaan sedang berlangsung dan meme identitas orang, benda, dan/atau dokumen dibawa;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan t pidana perpajakan Daerah;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan/atau
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan D sesuai dengan ketentuan peraturan perun undangan.

(4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyamp hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum m Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, s dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Ur Hukum Acara Pidana.

**BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 38

Peraturan Daerah ini berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Samsir.

Ditetapkan di Pangururan
pada tanggal, 8 Nopember 2011

BUPATI SAMOSIR,

cap/dto

MANGINDAR SIMBOLON

Diundangkan di Pangururan
pada tanggal, 8 Nopember 2011

SEKRETARIS DAERAH,

cap/dto

**Ir. HATORANGAN SIMARMATA
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19570622 198603 1 005**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SAMOSIR TAHUN 2011 NOMOR 33 SERI B
NOMOR 30**

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SAMOSIR
NOMOR 9 TAHUN 2011**

**TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

UMUM

Pada Daerah adalah salah satu sumber pendanaan yang sangat penting bagi Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Daerah. Untuk itu, sejalan dengan tujuan otonomi Daerah penerimaan Daerah yang berasal dari Pajak Daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan Daerah dalam memenuhi kebutuhan Daerah khususnya dalam hal penyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat meningkat.

Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh Daerah Kabupaten Samosir sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut, pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sejalan dengan hal tersebut, penetapan Peraturan Daerah ini adalah dimaksudkan agar Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir dapat memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, dalam Peraturan Daerah ini diatur secara jelas dan tegas mengenai objek, subjek, dasar pengenaan dan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Disamping itu, juga diatur hal-hal yang berkaitan dengan administrasi pemungutannya.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut dengan menggunakan sistem self assesment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada SKPD.

Dalam pembentukan Peraturan Daerah ini, disamping berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang Perpajakan Daerah, juga diperhatikan, diacu dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, antara lain :

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 Cukup jelas
Pasal 2
ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Cukup jelas

ayat (3)

Huruf a

Angka 1) Cukup jelas

Angka 2) Cukup jelas

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

Angka 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

Angka 9) Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10) Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11) Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12) Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha lama.

Angka 13) Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hibah.

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 diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

ayat (4)

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

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

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

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

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

Huruf f Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah,

penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

ayat (5)

Huruf a Cukup jelas

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

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

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

Contoh:

1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
2. Bekas tanah milik hak adat (dengan adanya bukti surat girik atau sejenisnya);

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

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

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

Huruf f Cukup jelas

Pasal 3 Cukup jelas

Pasal 4

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2)

Contoh:

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

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

Huruf d Cukup jelas

Huruf e Cukup jelas

Huruf f Cukup jelas

Huruf g Cukup jelas

Huruf h Cukup jelas

Huruf i Cukup jelas

Huruf j Cukup jelas

Huruf k Cukup jelas

Huruf l Cukup jelas

Huruf m Cukup jelas

Huruf n Cukup jelas

Huruf o Cukup jelas

ayat (3) cukup jelas

ayat (4) Cukup jelas

ayat (5) Cukup jelas

ayat (6) Cukup jelas

ayat (7) cukup jelas

ayat (8) Cukup jelas

Pasal 5 Cukup jelas

Pasal 6

Contoh 1:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan nilai perolehan objek pajak (harga transaksi) Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Nilai jual objek pajak PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan PBB adalah sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Contoh 2:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan nilai perolehan objek pajak (harga transaksi) Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Nilai jual objek pajak PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan PBB adalah sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan bukan Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima

Semua peralihan hak pada bulan Januari 2011 oleh Pejabat yang bersangkutan harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 Bulan Februari 2011 kepada Kepala Daerah.

Yang dimaksud dengan terlebih dahulu disosialisasikan kepada masyarakat sebelum ditetapkan adalah ditujukan terhadap jenis-jenis pajak Daerah selain yang telah disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Daerah ini (jenis Pajak Daerah yang baru).

Pasal 11

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Cukup jelas

ayat (3) Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam pasal ini, antara lain, peraturan yang mengatur mengenai disiplin pegawai negeri sipil.

Pasal 12

Sistem pemungutan pajak ini adalah self assesment dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayarkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkan SKPD. Penelitian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk, antara lain memastikan bahwa pajak telah dibayar/disetor ke kas daerah, dasar pengenaan yang digunakan sudah benar, PBB atas objek pajak sudah lunas atau tidak ada tunggakan.

Pasal 13 Cukup jelas

Pasal 14

Pasal ini mengatur tentang penerbitan surat ketetapan pajak atas pajak yang dibayar sendiri. Penerbitan surat ketetapan pajak ditujukan kepada wajib pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SSPD atau karena ditemukannya data fiskal yang tidak dilaporkan wajib pajak.

ayat (1)

Ketentuan ayat ini memberi kewenangan kepada Kepala Daerah untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN hanya kepada kasus-kasus tertentu seperti tersebut pada ayat ini, 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 SSPD pada tahun pajak 2009. Setelah ditegur dalam jangka waktu tertentu juga belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar atas pajak terutang.

juta rupiah). Sehingga BPHTB yang harus dibayar adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dikurangi Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) menjadi Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Maka pajak yang terutang adalah sebesar 4 % dikali Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) adalah sebesar Rp. 1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah).

Pasal 7 Cukup jelas

Pasal 8

ayat (1)

Huruf a Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak dihadapan pejabat pembuat akta tanah/notaris.

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

Huruf d Cukup jelas

Huruf e Cukup jelas

Huruf f Cukup jelas

Huruf g Yang dimaksud dengan sejak tanggal 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.

Huruf h Cukup jelas

Huruf i Cukup jelas

Huruf j Cukup jelas

Huruf k Cukup jelas

Huruf l Cukup jelas

Huruf m Cukup jelas

Huruf n Cukup jelas

Huruf o Cukup jelas

ayat (2) Cukup jelas

Pasal 9

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Yang dimaksud dengan "risalah lelang" adalah kutipan risalah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara

ayat (3) Cukup jelas

Pasal 10

ayat (1)

2. Seorang wajib pajak menyampaikan SSPD pada tahun 2009. Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang disampaikan tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar ditambah dengan sanksi administrasi.
3. Wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam contoh 2 yang telah diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, 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, maka Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan.
4. Wajib Pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Kepala Daerah ternyata jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak, maka Kepala Dearah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil.

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 Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

ayat (2) ayat ini mengatur sanksi terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan dari pajak yang tidak atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan atas pajak yang tidak atau terlambat dibayar. Sanksi administrasi berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

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 terutang bertambah, maka terhadap wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak. Sanksi administrasi ini tidak dikenakan apabila wajib pajak melaporkannya sebelum diadakan tindakan pemeriksaan.

ayat (5) Dalam hal wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3), yaitu wajib pajak tidak mengisi surat pemberitahuan pajak daerah yang seharusnya dilakukannya, maka dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan pajak sebesar 25% (duapuluh lima persen) dari pokok pajak yang terutang. Dalam kasus ini Kepala Daerah menetapkan pajak yang terutang secara jabatan melalui penerbitan surat ketetapan pajak daerah kurang bayar. Selain sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 25% (duapuluh lima persen) dari pokok pajak yang terutang juga dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan. Sanksi administrasi berupa bunga dihitung sejak terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya surat ketetapan pajak daerah kurang bayar.

Pasal 15
ayat (1)

Huruf a Cukup jelas

Huruf b Yang dimaksud dengan "pemeriksaan" adalah pemeriksaan kantor.

Huruf c Sanksi administrasi berupa bunga dikenakan kepada wajib pajak yang tidak atau kurang membayar pajak terutang, sedangkan sanksi administrasi berupa denda dikenakan karena tidak dipenuhinya ketentuan formal, misalnya, tidak atau terlambat menyampaikan SSPD.

ayat (1)

ayat ini mengatur pengenaan sanksi administrasi berupa bunga atas STPD yang diterbitkan karena :

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. pemeriksaan SSPD yang menghasilkan pajak kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan atau salah hitung.

Contoh :

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar.

Dari perolehan tanah dan bangunan pada tanggal 21 September 2009, wajib Pajak "A" terutang pajak sebesar Rp. 5.000.000,-. Pada saat terjadinya perolehan tersebut, pajak dibayar sebesar Rp. 4.000.000,-. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD tanggal 23 Desember 2009 dengan perhitungan sebagai berikut:

Kekurangan bayar.	Rp.	1.000.000,-
Bunga = $4 \times 2\% \times \text{Rp. } 1.000.000,-$	Rp.	80.000,-
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	Rp.	1.080.000,-

2. Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan.

Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 18 Juni 2009. Berdasarkan pemeriksaan SSPD yang disampaikan wajib pajak "B", ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan pajak kurang dibayar sebesar Rp. 1.500.000,-. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD pada tanggal 23 September 2009 dengan penghitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar	Rp.	1.500.000,-
Bunga = $4 \times 2\% \times$ Rp. 1.500.000,-	Rp.	120.000,- (+)
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	Rp.	1.620.000,-

ayat (3) Cukup jelas

Pasal 16

ayat (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Kepala Daerah untuk melakukan penagihan pajak.

ayat (2) Cukup jelas.

Pasal 17 Cukup jelas

Pasal 18

ayat (1)

Huruf a Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, contoh:

1. Wajib pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan;
2. Wajib Pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah.

Huruf b Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, contoh :

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

Huruf c

Contoh:

ayat (4) Cukup jelas.

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

ayat (2) Cukup jelas

Pasal 19

ayat (1) Apabila wajib pajak berpendapat bahwa jumlah pajak dalam surat ketetapan pajak dan pemungutan tidak sebagaimana mestinya, maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah yang menerbitkan surat ketetapan pajak. Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan wajib pajak. Satu keberatan harus diajukan terhadap satu jenis pajak dan satu tahun pajak.

Huruf a Cukup jelas

Huruf b Cukup jelas

Huruf c Cukup jelas

Huruf d Cukup jelas

ayat (2) Yang dimaksud dengan "alasan-alasan yang jelas" adalah mengemukakan dengan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar.

ayat (3) Yang dimaksud dengan "keadaan diluar kekuasaannya" adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak/kekuasaan wajib pajak, misalnya, karena wajib pajak sakit atau terkena musibah bencana alam.

ayat (4) Ketentuan ini mengatur bahwa persyaratan pengajuan keberatan bagi wajib pajak adalah harus melunasi terlebih dahulu sejumlah kewajiban perpajakannya yang telah disetujui wajib pajak pada saat pembahasan akhir hasil pemeriksaan. Pelunasan tersebut harus dilakukan sebelum wajib pajak mengajukan keberatan.

Ketentuan diperlukan agar wajib pajak tidak menghindar dari kewajiban untuk membayar pajak yang telah ditetapkan dengan dalih mengajukan keberatan, sehingga dapat dicegah terganggunya penerimaan daerah.

ayat (5) Cukup jelas

ayat (6) Tanda bukti penerimaan surat keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal. Diterima atau tidaknya hak mengajukan surat keberatan dimaksud, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya surat keberatan tersebut oleh Kepala Daerah.

Tanda bukti penerimaan tersebut oleh wajib pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai batas waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) berakhir.

Tanda bukti penerimaan itu diperlukan untuk memastikan bahwa keberatannya dikabulkan, apabila dalam jangka waktu tersebut wajib pajak tidak menerima surat keputusan dari Kepala Daerah atas surat keberatan yang diajukan.

ayat (7) Cukup jelas

Pasal 20

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Cukup jelas

ayat (3) Dalam keputusan keberatan tidak tertutup kemungkinan utang pajaknya bertambah berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain karena ada data baru yang tadinya belum terungkap atau belum dilaporkan.

ayat (4) Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi, oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh wajib pajak harus diberi keputusan oleh Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak surat keberatan diterima.

Pasal 21 Cukup jelas

Pasal 22 Cukup jelas

Pasal 23

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Cukup jelas

ayat (3) Cukup jelas

ayat (4) Dalam hal batas waktu tidak dapat dipenuhi oleh penggugat karena keadaan diluar kekuasaannya (force majeure), maka jangka waktu dimaksud dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang.

ayat (5) Cukup jelas

ayat (6) Cukup jelas

Pasal 24 Cukup jelas

Pasal 25

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2)

Huruf a Dalam praktik dapat ditemukan sanksi administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak tidak tepat karena ketidaktepatan petugas pajak yang dapat membebani wajib pajak yang tidak bersalah atau tidak memahami peraturan perpajakan. Dalam hal demikian, sanksi administrasi berupa bunga, denda, dan kenaikan yang telah ditetapkan dapat dihapuskan atau dikurangkan oleh Kepala Daerah.

Huruf b Kepala Daerah karena jabatannya, dan berlandaskan unsur keadilan dapat mengurangkan atau membatalkan ketetapan pajak yang tidak benar, misalnya wajib pajak yang ditolak pengajuan keberatannya

karena tidak memenuhi persyaratan formal (memasukkan surat keberatan tidak pada waktunya) meskipun persyaratan material terpenuhi.

ayat (3) Cukup jelas

Pasal 26

ayat (1) Cukup jelas

ayat (2) Kepala Daerah sebelum memberikan keputusan dalam hal kelebihan pembayaran pajak harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

ayat (3) Cukup jelas

ayat (4) ayat ini memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi perpajakan. Oleh karena itu, permohonan kelebihan pembayaran pajak yang diajukan oleh wajib pajak harus diberi keputusan oleh Kepala Daerah.

ayat (5) Cukup jelas

ayat (6) Cukup jelas

ayat (7) Besarnya imbalan bunga atas keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dihitung dari batas waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB sampai dengan saat dilakukannya pembayaran kelebihan.

Pasal 27 Cukup jelas

Pasal 28 Cukup jelas

Pasal 29

ayat (1) Saat kadaluwarsa penagihan pajak ini perlu ditetapkan untuk memberi kepastian hukum kapan utang pajak tersebut tidak dapat ditagih lagi

ayat (2)

Huruf a Dalam hal diterbitkannya surat teguran dan surat paksa, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.

Huruf b Yang dimaksud dengan pengakuan utang pajak secara langsung adalah wajib pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada pemerintah daerah.

Yang dimaksud dengan pengakuan utang secara tidak langsung adalah wajib pajak tidak secara nyata-nyata langsung menyatakan bahwa ia mengakui mempunyai utang pajak kepada pemerintah daerah.

Contoh :

- Wajib pajak mengajukan permohonan angsuran/penundaan pembayaran;
- Wajib pajak mengajukan permohonan keberatan.

Pasal 30

ayat (1) Setiap pejabat baik petugas pajak maupun mereka yang melakukan tugas di bidang perpajakan daerah dilarang mengungkapkan kerahasiaan wajib pajak yang menyangkut masalah perpajakan daerah antara lain:

- a. Surat pemberitahuan, laporan keuangan, dan lain-lain yang dilaporkan oleh wajib pajak;
- b. Data yang diperoleh dalam rangka pemeriksaan;
- c. Dokumen dan/atau yang diperoleh dari pihak ketiga yang bersifat rahasia;
- d. Dokumen dan/atau rahasia wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan.

ayat (2) Para ahli, seperti ahli bahasa, akuntan, pengacara, dan sebagainya yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk membantu pelaksanaan Undang-Undang Perpajakan Daerah, karena adalah sama dengan petugas pajak yang dilarang pula untuk mengungkapkan kerahasiaan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

ayat (3) Yang dimaksud dengan pihak lain, antara lain, adalah lembaga negara atau instansi pemerintah daerah yang berwenang melakukan pemeriksaan dibidang keuangan daerah. Dalam pengertian keterangan yang dapat diberitahukan, antara lain, identitas wajib pajak dan informasi yang bersifat umum tentang perpajakan daerah.

ayat (4) Untuk kepentingan daerah, misalnya dalam rangka penyelidikan, penuntutan hukum atau dalam rangka mengadakan kerjasama dengan instansi lainnya, keterangan atau bukti tertulis dari atau tentang wajib pajak dapat diberikan atau diperlihatkan kepada pihak tertentu.

Dalam surat izin yang diterbitkan Kepala Daerah harus dicantumkan nama wajib pajak, nama pihak yang ditunjuk dan nama pejabat atau ahli atau tenaga ahli yang diizinkan untuk memberikan keterangan atau memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang wajib pajak. Pemberian izin tersebut dilakukan secara terbatas dalam hal-hal yang dipandang perlu oleh Kepala Daerah.

ayat (5) Untuk melaksanakan pemeriksaan di sidang pengadilan dalam perkara pidana atau perdata yang berhubungan dengan masalah perpajakan daerah, demi kepentingan peradilan Kepala Daerah memberikan izin pembebasan atas kewajiban kerahasiaan kepada pejabat pajak dan para ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), atas permintaan tertulis hakim ketua sidang.

Maksud dari ayat ini adalah pembatasan dan penegasan, bahwa keterangan perpajakan daerah yang diminta tersebut adalah mengenai perkara pidana dan/atau perdata tentang perbuatan atau peristiwa yang menyangkut bidang perpajakan daerah dan hanya terbatas pada tersangka yang bersangkutan.

Pasal 31

ayat (1) Dengan adanya sanksi pidana, diharapkan timbulnya kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya.

Yang dimaksud kealpaan berarti tidak disengaja, lalai, tidak hati-hati, atau kurang mengindahkan kewajibannya sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian keuangan daerah.

ayat (2) Perbuatan atau tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat ini yang dilakukan dengan sengaja, dikenakan sanksi yang lebih berat daripada alpa, mengingat pentingnya penerimaan pajak bagi daerah.

ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 32 Cukup jelas.

Pasal 33 Cukup jelas.

Pasal 34 Cukup jelas.

Pasal 35

ayat (1) Penyidik dibidang perpajakan daerah dan retribusi adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan pemerintah daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah dan retribusi dilaksanakan menurut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

ayat (2) Cukup jelas.

ayat (3) Cukup jelas.

Pasal 36 Cukup jelas.

