

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN DAERAH
NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
(Strata-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta



Oleh:

SHELLY LAYUNG SARI

No. Mahasiswa : 08410292

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN
DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL**



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh :

SHELLY LAYUNG SARI

No. Mahasiswa : 08.410.292
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN
DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 17 Februari 2012

Yogyakarta, 17 Januari 2012
Dosen Pembimbing Skripsi


(Dr. Mustaqiem, SH., M.Si.)



SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN
DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **17 Februari 2012** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 17 Februari 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Dr. Mustaqiem, SH., M.Si.
2. Anggota : Zairin Harahap, SH., M.Si.
3. Anggota : Ridwan, SH., M.Hum.

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : SHELLY LAYUNG SARI

No. Mhs : 08.410.292

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN

BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI

KABUPATEN BANTUL

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

METERAI
TEMPEL



Tanggal : 17 Februari 2012

membuat Pernyataan

15117AAF904324097

6000



Shelly Layung Sari

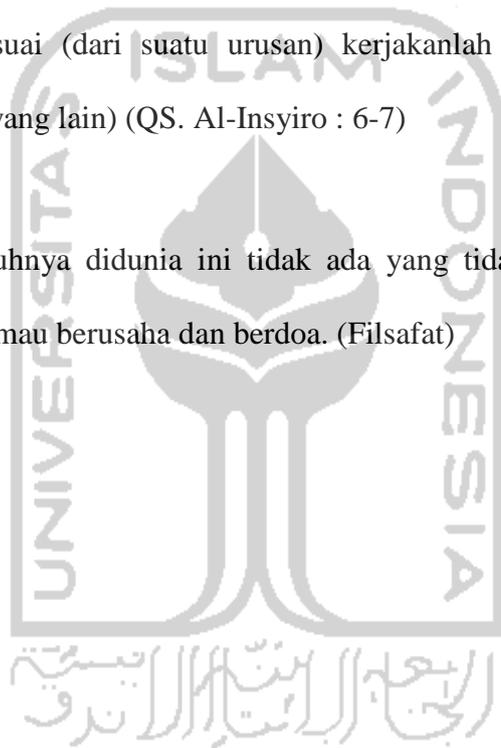
Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

MOTTO

- ❖ Jadikanlah Sabar dan Shalat sebagai Penolongmu (QS. Al-Baqarah : 45)

- ❖ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah sesuai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain) (QS. Al-Insyiro : 6-7)

- ❖ Sesungguhnya didunia ini tidak ada yang tidak mungkin selama orang tersebut mau berusaha dan berdoa. (Filsafat)





PERSEMBAHAN

Atas Rahmat Allah SWT

Kupersembahkan hasil karya ini kepada:

- Papa dan Bunda Tercinta
- Kakak-Kakakku dan Ponakakku tersayang
- Seseorang yang selalu menyayangiku dan aku sayangi
- Semua orang yang mengenalku dan teman-temanku yang selalu senantiasa memberikan semangat, motivasi dan kasih sayang yang melimpah kepadaku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya serta shalawat dan salam penulis haturkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW beserta Keluarga dan Para Sahabat beliau. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menurut Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 di Kabupaten Bantul”. Penyusunan dan penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Hukum. Selain itu juga, untuk menerapkan teori-teori yang pernah penulis dapatkan selama mengikuti perkuliahan.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar - besarnya kepada pihak yang telah membantu hingga skripsi ini dapat terselesaikan. Adapun pihak – pihak tersebut antara lain:

1. Bapak Prof. Edy Suandi Hamid, M. Ec selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

3. Bapak Dr. H. Mustaqiem, SH.Ms.i., selaku Dosen Pembimbing dalam menyusun skripsi ini, yang telah banyak meluangkan waktu, membantu dan memberikan sumbangsi baik pemikiran maupun semangat bagi penulis yang begitu besar hingga terselesaikan skripsi ini.
4. Bapak Sugeng Prihatin, S.H, Kepala Seksi Pengelolaan Pendapatan Daerah, Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Bantul.
5. Bapak Drs.Sigit Subroto, selaku Camat di Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.
6. Ibu Rini Maryati,S.H, selaku Notaris di wilayah Kabupaten Bantul
7. Kedua Orang tua ku, Papa Susanto, SH., MM dan Bunda Dewi Retnowati, SH., beliau adalah orang-orang yang paling berperan dalam kehidupanku, yang sangat berharga bagi kehidupanku, terimakasih atas nasehat, doa serta dukungan dan semua yang telah diberikan kepadaku.
8. Kakak-Kakakku (Mas Dhenta dan Mbak Ayuk) serta Keponakanku (Zizi) yang selalu memberikan semangat serta dukungannya untukku.
9. Yudono Adithia Rahadi yang selalu sabar, memberikan dukungan, semangat, dan kasih sayangnya.
10. Sahabat-Sahabatku G*ndes (Tami, Dini, Yusti, Tiara) , MMG (Okkyta, Emi, Dinda), PP (Icha, Lia, Bakti, Johan, Dendy, Taufik, dll) dan Ririn yang telah memberikan kasih sayang, bantuan, dukungan dan persahabatan yang indah ini.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 2008, thanks for everything.

12. Teman-teman KKN-SL Unit 74 Angkatan 42 “Peduli Merapi” (Hapsari, Mbak Rinda, Mbak Bhakti, Mas Yudha, Mas Vino, dll)
13. Semua orang yang mengenalku dan teman-temanku semua yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu.
14. Dan semua pihak yang telah banyak memberi bantuan dan dukungan serta do’a dalam penyusunan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan di sana-sini, namun penulis menyadari bahwa tidak ada manusia yang sempurna di muka bumi ini, hanya Allah sajalah yang Maha Sempurna atas segalanya. Dengan ridho Allah SWT dan dorongan moril dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat di waktu yang akan datang terutama bagi yang berkepentingan.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih atas semua dan apapun yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahma-Nya.

Wassalamu’alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, Januari 2012

Penulis

SHELLY LAYUNG SARI

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xii
Abstrak.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Metode Penelitian.....	21
1. Objek Dan Subjek Penelitian.....	21
2. Sumber Data.....	22
3. Teknik Pengumpulan.....	22
4. Pendekatan Yang Digunakan.....	22
5. Analisi Data.....	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN PEMERINTAH DAERAH	
A. Pajak Pada Umumnya.....	24
1. Pengertian Pajak.....	24
2. Fungsi Pajak.....	26
3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak.....	28

4. Pembagian Jenis Pajak.....	29
5. Syarat-Syarat Pemungutan Pajak.....	34
6. Teori Pembenaan Pemungutan Pajak.....	37
7. Tata Cara Pemungutan Pajak.....	38
8. Tarif Pajak.....	42
9. Timbul Dan Hapusnya Utang Pajak.....	45
10. Hambatan Pemungutan Pajak.....	47
B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	
(BPHTB).....	48
1. Dasar Hukum Bea Peroleha Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	49
2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	54
3. Prinsip Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	55
4. Objek, Subjek Dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	58
5. Nilai-Nilai Atau Rumus-Rumusnya BPHTB	60
6. Tarif Dan Rumusan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	64
a) Tarif Pajak BPHTB.....	64
b) Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	64
c) Tempat Pajak Terutang.....	66
d) Tempat Pembayaran.....	67
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB)	67
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).....	70
9. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (STB).....	71
10. Keberatan dan Banding.....	72

11. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	76
12. Ketentuan Bagi Pejabat.....	77
C. Pemerintah Daerah.....	80
1. Pengertian Pemerintah Daerah Dan Otonomi Daerah.....	81
2. Manfaat Otonomi Daerah.....	82
3. Landasan Hukum Otonomi Daerah.....	83
4. Urusan Pemerintah Daerah.....	85
5. Pembagian Urusan Pemerintah.....	91
6. Sumber-Sumber Pendapatan Daerah.....	92
BAB III PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL	
A. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul.....	94
1. Gambaran Umum Daerah Kabupaten Bantul.....	94
2. Ketentuan Peralihan Peraturan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	97
3. Profil Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.....	99
4. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul Menurut Peraturan Daerah No 9 Tahun 2010	105
a) Perbedaan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2000 dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010	105
b) Tata cara Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul.....	108
B. Efektifitas Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul.....	114
C. Daftar Target Dan Realisasi Dinas Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah di Kabupaten Bantul Sampai Dengan Bulan November 2011.....	117

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....118

B. Saran.....119

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel III.1	Jumlah desa, Pendukuhan, dan Luas Kecamatan di Kabupaten Bantul.....	94
Tabel III.2	Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah pada Tahun 2011 (Januari sampai dengan November 2011) di Kabupaten Bantul	117



ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas dan mekanisme pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 di Kabupaten Bantul. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010? Dan bagaimana efektifitas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul? Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Dengan sumber data primer adalah hasil wawancara dengan Pejabat Kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD), Kepala Kecamatan Sewon dan Notaris. Data sekunder adalah Peraturan Perundang-undangan dan dokumen atau pustaka. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yakni pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum dan Peraturan-undangan yang berlaku. Analisis dilakukan secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis yaitu dengan tata cara penelitian yang menggambarkan hal-hal apa saja yang diungkapkan oleh responden secara langsung maupun tidak langsung. Serta data-data kepustakaan diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Selanjutnya dianalisis melalui pendekatan yuridis normatif. Hasil studi ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan pemungutan BPHTB menurut Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 sebenarnya tidak jauh beda dengan pemungutan BPHTB yang dulu (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000). Kendala yang terjadi hanya karena pelaksanaan pemungutan BPHTB sendiri, khususnya dalam peralihan BPHTB selain waris masih kesulitan dalam menentukan nilai pasar dan nilai transaksi. Hal itu juga didukung dengan kurangnya tenaga kerja di pemerintah daerah khususnya di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Kata Kunci: Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Peraturan Daerah, Kabupaten Bantul.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia termasuk Negara berkembang, yang melakukan berbagai kegiatan pembangunan di segala bidang. Pembangunan adalah upaya untuk menggali serta memanfaatkan segala potensi yang ada, dilakukan secara sadar dan berkelanjutan mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat.¹ Potensi yang ada tersebut menyebar di seluruh wilayah Indonesia yang kenyataannya sangat luas, terdiri dari berbagai pulau dan memiliki 33 Provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah Kabupaten dan daerah Kota. Setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang.²

Negara Republik Indonesia juga merupakan negara kesatuan yang menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah³. Daerah Otonom sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum (*Rechts Gemeenschap*) yang mempunyai batas wilayah tertentu, yang berhak, berwenang, dan berkewajiban mengatur dan mengurus

¹. Pajak Reklame at, http://pajak_reklame_chapter1.pdf, Okt 08 2011

². Pemerintahan daerah di Indonesia at, [http://id.wikipedia.org/Pemerintahan daerah di Indonesia](http://id.wikipedia.org/Pemerintahan_daerah_di_Indonesia), Okt 01 2011

³. Otonomi Daerah: Landasan Hukum, Asas, dan Pemda at, <http://.wordpress.com/otonomi-daerah-landasan-hukum-asas-dan-pemda/>, Okt 10 2011

rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Seiring perkembangan zaman pada masa reformasi, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 dirasakan oleh pemerintah daerah tidak kondusif bagi pembangunan daerah. Bentuk otonomi pemerintah daerah memang dicoba diperkenalkan, namun pada prakteknya pemerintah pusat memegang hampir seluruh kendali pemerintah, dan meysisakan ruang yang terbatas bagi pemerintah daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Sehingga munculnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 yang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 sebagai tanggapan terhadap perkembangan aspirasi yang menginginkan format baru hubungan antara pemerintah pusat dan daerah.

Pembagian wewenang antara pusat dan daerah yang dipertegas lagi dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, yaitu meliputi ruang lingkup pengaturan dari:

1. Prinsip-prinsip pembiayaan fungsi pemerintah di Daerah
2. Sumber-sumber pembiayaan fungsi dan tugas tanggung jawab

Daerah yang meliputi:

- a. Pendapatan Asli Daerah
- b. Dana Perimbangan
- c. Pinjaman

⁴ Jimmi Mohammad, *Prospek Otonomi Daerah*, ctk.Pertama, Dahara Prize, Semarang, 1991, hlm 46

d. Pembiayaan pelaksanaan asas dekonsentrasi bagi Propinsi.

3. Pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan daerah
4. Sistem informasi keuangan daerah.

Prinsip-prinsip penyelenggaraan pemerintah di daerah menurut Undang-undang Nomor 32 tahun 2004, penjelasan umum huruf b adalah prinsip otonomi seluas-luasnya, otonomi yang nyata, dan bertanggung jawab,⁵ dimana yang penjelasannya sebagai berikut :

- a. Otonomi seluas-luasnya menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004, daerah diberikan kewenangan mengatur dan mengurus semua urusan pemerintah di luar yang menjadi urusan pemerintah menurut undang-undang ini. Otonomi luas tersebut mencakup kewenangan daerah membuat kebijakan daerah untuk memberikan, pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan.
- b. Otonomi nyata adalah suatu prinsip, bahwa untuk menangani urusan pemerintah dilaksanakan berdasarkan tugas, wewenang, dan kewajiban yang senyatanya telah ada dan berpotensi untuk tumbuh, hidup, dan berkembang sesuai dengan potensi dan kekhasan daerah. Dengan demikian isi dan jenis otonomi bagi setiap daerah tidak selalu sama dengan daerah lainnya.
- c. Otonomi bertanggung jawab adalah otonomi yang dalam penyelenggaraannya harus benar-benar sejalan dengan tujuan dan maksud pemberian otonomi, yang pada dasarnya untuk memberdayakan daerah termasuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang merupakan bagian utama dari tujuan nasional. Penyelenggaraan otonomi daerah harus selalu memperhatikan kepentingan dan aspirasi yang tumbuh dalam masyarakat.

⁵ Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah*, ctk. Pertama, Total media, Yogyakarta, 2008, hlm139

Dilihat dari maksud dan tujuan pemberian otonomi kepada daerah sebagaimana ditegaskan dalam GBHN (Garis-garis Besar Haluan Negara) adalah berorientasi kepada pembangunan sehubungan dengan itu, maka pada hakekatnya Otonomi Daerah bagi Indonesia adalah lebih merupakan kewajiban daripada hak, yaitu kewajiban Daerah Otonom yang bersangkutan untuk ikut melancarkan pembangunan Nasional (Pembangunan Daerah adalah merupakan penunjang pembangunan nasional).⁶

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Pemerintah Pusat dan Daerah, sumber-sumber penerimaan Daerah untuk melaksanakan asas desentralisasi, adalah sebagai berikut:

1. Pendapatan Asli Daerah
2. Dana Perimbangan (kecuali dana Alokasi Khusus)
3. Pinjaman Daerah
4. Lain-lain penerimaan yang sah

1) Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah terdiri dari:

- a. Hasil pajak daerah
- b. Hasil retribusi daerah
- c. Hasil perusahaan milik daerah
- d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- e. Lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah

⁶ Jimmi Mohammad, *Op.cit*, hlm 49

2) Dana Perimbangan terdiri dari:

- a. Bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan
- b. Dana alokasi umum
- c. Dana alokasi khusus

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, berdasarkan pembagian wewenang di atas maka Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk menggali potensi yang ada seperti; Pendapatan Asli Daerah (PAD) berupa pajak daerah, retribusi daerah, hasil usaha BUMD dan pendapatan asli daerah lainnya. Keseriusan Pemerintah untuk mendorong Pemerintah Daerah dalam menggali PAD ditunjukkan dengan telah direvisinya Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 dengan Undang-Undang No 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri atas 4 Kabupaten dan 1 Kota. Salah satu kabupaten Di Yogyakarta adalah Kabupaten Bantul. Kabupaten Bantul ini seperti halnya daerah-daerah otonomi lainnya memerlukan dana yang cukup besar untuk membiayai pengeluaran daerah baik yang berupa pembiayaan rutin maupun pembiayaan pembangunan. Tetapi kenyataan menunjukkan bahwa pemerintah kota maupun kabupaten masih tergantung pada subsidi pemerintah pusat. Maka dari itu pemerintah daerah harus berusaha meningkatkan penerimaan pendapatan pemerintah daerah.

Pajak-pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota yang sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, meliputi :

1. Pajak Propinsi

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok

2. Pajak Kabupaten/Kota

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sejalan dengan perkembangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang termasuk pajak pusat atau pajak Negara yang diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 diubah menjadi UU Nomor 20 Tahun 2000 tetapi pada tahun 2009, BPHTB telah dilimpahkan kepada pemerintahan

daerah untuk kewenangan dan pelaksanaan pemungutannya, dengan berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam penimbangan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 disana disebutkan bahwa:

- a. Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan;
- b. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah 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 dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas - luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan Negara
- c. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah;
- d. Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif;
- e. Kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah
- f. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu disesuaikan dengan kebijakan otonomi daerah;

Jadi, Karena Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 Ayat (2) merupakan pajak daerah, maka memberikan landasan hukum bagi Pemerintah Daerah untuk melakukan pungutan terhadap masyarakat di wilayah daerah dan pelaksanaannya harus diatur dengan Peraturan Daerah. Oleh karena itu contohnya, di Kabupaten Bantul telah mengeluarkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010. Yang dalam hal ini, Peraturan Daerah tersebut merupakan salah satu Peraturan Daerah yang paling awal dibuat dan menjadi Peraturan Daerah percontohan bagi daerah-daerah lainnya di Indonesia.

Mengingat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk dalam sumber pendapatan Pajak daerah kabupaten atau kota yang merupakan salah satu sumber penerimaan potensial untuk dikembangkan, berarti Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) mempunyai kedudukan yang strategis untuk meningkatkan pendapatan atau penerimaan daerah, guna mendukung pembangunan di daerah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka dapat diambil rumusan masalah pokok yang ditarik secara garis besar sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010?
2. Bagaimana efektifitas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam pembuatan skripsi ini, untuk menjawab pokok permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam rumusan masalah di atas, yakni:

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB.
2. Untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul.

D. Tinjauan Pustaka

Indonesia termasuk negara yang sedang berkembang, mempunyai wilayah cukup luas, sehingga membutuhkan sistem pemerintah daerah yang efektif. Biasanya terdapat suatu gejala umum yang tidak dapat dilepaskan yaitu adanya pembangunan. Pembangunan Nasional Indonesia merupakan pembangunan yang multi kompleks dalam segala bidang, termasuk di dalamnya pembangunan yang dilaksanakan di daerah-daerah.

Pembangunan daerah pada intinya identik dengan pembangunan nasional karena program kerja dan kegiatan-kegiatan di daerah ditunjukkan untuk menunjang pembangunan nasional. Pembangunan daerah merupakan bagian integral dari pelaksanaan pembangunan Nasional, maka pelaksanaan pembangunan dan biaya pembangunannya pun merupakan tanggung jawab seluruh warga negara Indonesia tanpa kecuali, karena pembangunan tidak bisa selamanya dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Agar upaya dan tujuan pembangunan daerah bisa tercapai secara maksimal, maka Pemerintah Daerah harus berfungsi dengan baik yaitu dengan diberikannya hak otonomi pada daerah yang bersangkutan. Asas-asas untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah menurut UU Nomor 32 Tahun 2004, sebagai berikut:

1. Desentralisasi

Penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam hal ini inisiatif (Prakarsa) sepenuhnya diserahkan kepada Daerah Otonom, yang meliputi⁷:

- a. Kebijakan
 - b. Perencanaan
 - c. Pelaksanaan
 - d. Pembiayaan
 - e. Perangkat pelaksanaannya
2. Dekonsentrasi

Pelimpahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah dan/atau kepada instansi vertikal di wilayah tertentu.

Urusan-urusan yang dilimpahkan oleh Pemerintah Pusat kepada pejabat-pejabatnya di daerah menurut asas dekonsentrasi ini tetap menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat yang meliputi⁸:

- a. Kebijakan
 - b. Perencanaan
 - c. Pelaksanaan
 - d. Pembiayaan
 - e. Perangkat Pelaksanaannya
3. Tugas Pembantuan

Penugasan dari Pemerintah kepada daerah dan/atau desa dari pemerintah provinsi kepada kabupaten/kota dan/atau desa serta dari

⁷ Ibid, hlm 62

⁸ Ibid, hlm 63

pemerintah kabupaten/kota kepada desa untuk melaksanakan tugas tertentu.

Seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa desentralisasi berhubungan dengan otonomi daerah. Sebab, otonomi daerah merupakan kewenangan suatu daerah untuk menyusun, mengatur, dan mengurus daerahnya sendiri tanpa ada campur tangan serta bantuan dari pemerintah pusat. Jadi dengan adanya desentralisasi, maka akan berdampak positif pada pembangunan daerah-daerah yang tertinggal dalam suatu negara. Agar daerah tersebut dapat mandiri dan secara otomatis dapat memajukan pembangunan nasional. Namun otonomi daerah juga sering menimbulkan suatu masalah yang merupakan suatu hal hidup dan berkembang sepanjang masa sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan masyarakat. Urusan-urusan pembangunan yang diserahkan kepada pemerintah daerah dapat diperluas maupun dipersempit tergantung kepada pertimbangan kepentingan nasional dan kebijaksanaan pemerintah, semua harus dilakukan menurut prosedur ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku.

Otonomi Daerah yang dilaksanakan dalam Negara Republik Indonesia telah diatur kerangka landasannya dalam UUD 1945, antara lain :

a. Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

“ Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik”

b. Pasal 18 yang menyatakan :

Ayat (2) : “ Pemerintah daerah Propinsi, daerah Kabupaten, dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”

Ayat (5) : “Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintah yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat”

Ayat (6) : “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”

Ayat (7) : “Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang”

Dengan diberikan hak otonomi bagi suatu daerah, maka daerah tersebut harus mampu:⁹

1. Berinisiatif sendiri (menyusun kebijakan daerah dan menyusun rencana, pelaksanaan)
2. Memiliki alat pelaksanaan sendiri yang qualified
3. Membuat peraturan sendiri (peraturan daerah)

⁹ AW. Wijaya, Titik Berat Otonomi Pemerintah daerah tingkat II, ctk.ketiga, Rajawali, Jakarta, 1998, hlm 32.

4. Menggali sumber-sumber keuangan sendiri, menetapkan pajak, retribusi, dan lain-lain usaha yang sah sesuai dengan peraturan yang berlaku

Agar pemerintah daerah dapat melaksanakan tugas yang dipikulnya maka pemerintah daerah membutuhkan dana atau biaya yang sangat besar. Dana atau biaya yang sangat besar ini bisa diperoleh atau bisa bersumber dari pendapatan asli daerah masing-masing daerah itu sendiri. Karena faktor keuangan ini adalah faktor penting dalam mengukur tingkat kemampuan suatu daerah dalam melaksanakan otonomnya. Contoh pendapatan asli daerah adalah penerimaan dari pungutan pajak daerah, retribusi daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan yang lainnya yang merupakan sumber penerimaan asli daerah itu yang digali atau dihasilkan oleh daerah yang bersangkutan dan merupakan pula pendapatan daerah yang sah. Sedangkan Pengertian Pajak daerah dan Retribusi daerah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 65 dan 66 Tahun 2001, yaitu:¹⁰

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Subjek pajak daerah adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak daerah, sedangkan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 65 dan 66 Tahun 2011

daerah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak yang terutang, termasuk pemungutan atau pemotongan pajak tertentu.

Retribusi daerah adalah pungutan daerah yang sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/ atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Jasa dalam retribusi daerah ini mempunyai arti kegiatan Pemerintah daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas, atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan, jasa dapat dibagi menjadi:¹¹

- 1) Jasa umum, adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- 2) Jasa usaha, adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
- 3) Perizinan tertentu, adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana,

¹¹ Mardiasmo, Perpajakan, Andi Offset, Yogyakarta, edisi revisi, 2003, hlm 101

sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Subyek dari retribusi daerah adalah:¹²

- 1) Retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan.
- 2) Retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.
- 3) Retribusi perizinan tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah.

Bea menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pajak atau cukai.

Sedangkan pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan yang dimaksud dengan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Dan yang dimaksud dengan 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. Dilihat dari pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Undang-

¹² Ibid

Undang Nomor 28 Tahun 2009, dapat disimpulkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu pajak.

Macam-macam batasan atau definisi tentang "Pajak" yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah :

a. Menurut Rochmat Soemitro:

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) untuk membiayai pengeluaran umum (publike uitgaven), dan yang digunakan sebagai alat pencegahan atau pendorong untuk mencapai tujuan yang ada di luar bidang keunga. Definisi tersebut kemudian dikoreksinya yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.¹³

b. Menurut Soeparman Soemahamidjaja :

Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.¹⁴

c. Menurut Sommerfeld :

Pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sektor swasta kepada sektor pemerintah berdasarkan peraturan tanpa mendapat suatu imbalan kembali yang langsung

¹³ Josef Riwuhkaho, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm 128

¹⁴ Munawir, *Perpajakan*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm 2

dan seimbang, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya menjalankan pemerintahan¹⁵

d. Menurut M.J.H Smeets :

Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang tertuang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa ada kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.¹⁶

Berdasarkan berbagai definisi dari para ahli diatas tentang pajak maka dapat disimpulkan menjadi lima unsur pokok atau lima point dalam definisi pajak, yaitu:

- a. Iuran atau pungutan
- b. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang
- c. Pajak dapat dipaksakan
- d. Tidak menerima kontra prestasi
- e. Untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah

Dasar pemungutan pajak tercantum dalam UUD Pasal 23A yang berbunyi: “ Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang”. Hal ini menjelaskan bahwa setiap pajak yang dipungut pemerintah selalu berdasarkan undang-undang. Dalam

¹⁵ Muqodim, *Perpajakan Buku satu*, edisi kedua (revisi), UII Press, Yogyakarta, 1999, hlm 1

¹⁶ Ibid

pelaksanaannya Undang-undang perpajakan yang sudah diundangkan tentunya mengalami berbagai perubahan seiring perkembangan keadaan masyarakat. Hal ini bisa diantisipasi dengan “delegation of authority”¹⁷, yaitu pendelegasian kekuatan Undang-undang kepada peraturan lain yang lebih rendah tingkatnya daripada Undang-Undang. Jadi jika Undang - undang perpajakan dalam pelaksanaannya menemukan hambatan bisa diperjelas lewat aturan pelaksanaannya.

Berdasarkan ketentuan itu telah dibuat banyak undang-undang yang mengatur masalah perpajakan di Indonesia. Salah satu dari undang-undang perpajakan yang utama yang berlaku setelah reformasi perpajakan tahun 1983 adalah Undang-undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Berbeda dengan undang-undang perpajakan lainnya, Undang-undang Nomor 6 tahun 1983 hanya berisikan Hukum Pajak Formal, yang semata-mata memuat peraturan-peraturan mengenai tata-cara pelaksanaan pemungutan pajak oleh negara. Tata cara yang diatur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 merupakan ketentuan umum yang berlaku bagi semua jenis pajak. Pemungutan pajak akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ini, kecuali apabila ketentuan perpajakan atau undang-undang pajak yang lain secara khusus menentukan sendiri tatacara pelaksanaan pemungutannya. Dan dalam perkembangannya Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 ini telah mengalami tiga kali perubahan : pada tahun 1994 (Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994), tahun 2000 (Undang-undang

¹⁷ Ibid, hlm 10

Nomor 16 Tahun 2000) dan tahun 2007 (Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007).

Saat ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memegang peranan yang cukup penting dalam lalu lintas hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Menurut Undang- undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi, BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) merupakan pajak daerah dan pelaksanaannya harus diatur dengan Peraturan Daerah. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Ketentuan Undang-undang BPHTB menentukan bahwa pejabat yang berwenang mengesahkan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, yang telah diberi wewenang. Menurut Undang-undang No 4 Tahun 1996 yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁸. Jadi para pejabat yang berwenang tersebut hanya dapat menandatangani akta atau risalah, lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah pihak yang memperoleh hak

¹⁸ Adjie Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, ctk. Pertama, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm 278

atas tanah dan bangunan (yang merupakan wajib pajak) dengan menyerahkan bukti pelunasan BPHTB terutang. Hal ini membuat BPHTB menjadi penting dalam suatu transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan.

E. Metode Penelitian

1. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Objek Penelitian

Pelaksanaan pemungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 di Kabupaten Bantul

b. Subjek Penelitian

Pihak-pihak yang mempunyai kompeten karena kepakaran ataupun jabatannya sehingga dapat memberikan keterangan mengenai masalah yang akan diteliti, antara lain:

- (1) Pejabat Kantor Dinas Pengolahan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) di Kabupaten Bantul
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (Camat), Kepala Kecamatan Sewon, Bantul
- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris), salah satu Notaris di daerah Kecamatan Sewon, Bantul.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan langsung (*field research*) seperti hasil wawancara dan data-data atau dokumen langsung dari aparat Pemerintah Daerah dan subjek penelitian lainnya di Kabupaten Bantul mengenai objek penelitian.

b. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan serta dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Wawancara

Wawancara (*interview*) yakni pengumpulan data dengan mengadakan Tanya jawab kepada pejabat yang bersangkutan atau dengan subjek penelitian lainnya.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data untuk membantu, menelaah, mengamati ikhtiar dari peraturan Perundang-undangan, buku ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan atau sudut pandang yang digunakan penelitian yaitu menggunakan pendekatan yuridis normatif yakni pendekatan dari

sudut pandang ketentuan hukum dan Perundang-undangan yang berlaku.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis yaitu tata cara penelitian yang menggambarkan hal-hal apa saja yang diungkapkan oleh responden secara langsung maupun tidak langsung. Serta data-data kepustakaan diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Selanjutnya dianalisis melalui pendekatan yuridis normatif.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, DAN OTONOMI DAERAH

A. Pajak Pada Umumnya

1. Pengertian Pajak

Untuk melaksanakan pembangunan diperlukan pembiayaan yang besar. Terutama harus bersumber dari kemampuan dalam negeri. Sedangkan sumber-sumber dari luar negeri hanya merupakan sumber pelengkap atau tambahan. Dalam hubungan ini pengelolaan anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) harus terus disempurnakan agar penerimaan negara makin meningkat sedangkan pengeluaran negara makin terkendali dan terarah.

Sebagaimana halnya perekonomian dalam suatu rumah tangga atau keluarga, perekonomian Negara juga harus memperhatikan mengenai sumber-sumber penerimaan dan pengeluaran negara. Pajak merupakan sumber utama penerimaan Negara. Tanpa pajak, sebagian besar kegiatan Negara sulit untuk dapat dilaksanakan. Penggunaan uang pajak meliputi nilai dari belanja pegawai sampai pembangunan sarana umum, selain itu uang pajak juga digunakan untuk pembiayaan dalam rangka memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Setiap warga Negara mulai lahir sampai meninggal dunia, dapat menikmati fasilitas atau pelayanan dari pemerintah yang semuanya dibiayai dengan uang yang berasal dari pajak. Dengan

demikian jelas bahwa peranan penerimaan pajak bagi suatu Negara menjadi sangat dominan dalam menunjang jalannya roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan.

Para ahli di bidang perpajakan banyak mengemukakan berbagai definisi tentang pajak. Meskipun terdapat berbagai definisi namun pada dasarnya mempunyai kesamaan pengertian, yaitu menghimpun dana dari masyarakat untuk pembiayaan aktifitas negara. Salah satunya yaitu definisi pajak yang dikutip dalam buku panduan hak dan kewajiban wajib pajak yang menyatakan bahwa Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan hukum yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat¹⁹.

Dari pengertian pajak diatas dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak sebagai berikut :²⁰

- a. Pajak dipungut oleh Negara (baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah) berdasarkan dengan kekuatan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra-prestasi individual oleh pemerintah (tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra-prestasi secara individual)

¹⁹ Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas DIREKTORAT JENDRAL PAJAK, *Buku Panduan Hak dan Kewajiban Wajib Pajak*, KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDRAL PAJAK Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas, Jakarta, 2010, hlm 3

²⁰ Munawir, *Perpajakan*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm 3

- c. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran pembayaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat “surplus” dipergunakan untuk membiayai “public investment”, sehingga tujuan yang utama dari pemungutan pajak adalah sebagai sumber keuangan Negara (budgetair).
- d. Pajak dipungut disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang.

Dengan demikian pajak dapat diartikan sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah. Balas jasanya tidak secara langsung diberikan kepada pembayarannya, sedangkan pelaksanaannya bila perlu dapat dipaksakan.

2. Fungsi pajak

Sebagaimana telah diketahui tentang definisi dan ciri-ciri pajak di atas, dapat terlihat dua fungsi pajak yaitu:²¹

- a. Fungsi Penerimaan (Budgetair)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

- b. Fungsi Mengatur (Regulerend)

²¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, ctk. Pertama, Andi, Yogyakarta, 1999, hlm 2

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Contohnya:

- a) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- b) Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- c) Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Dalam buku “Strategi perpajakan mendukung pembangunan”, Drs. H Yozar Anwar mendambakan satu fungsi baru yaitu:

c. Fungsi Demokratis²²

Fungsi yang berkaitan dengan pengembangan hak dan kewajiban, baik demokratis di bidang politik, ekonomi maupun sosial.

Pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dapat dilihat dalam contoh sebagai berikut:²³

- a) Pemberian insentif pajak (misalnya *tax holiday*, penyusutan dipercepat) dalam rangka meningkatkan investasi baik dalam negeri maupun investasi asing.
- b) Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri

²² Yozar Anwar, *Strategi Perpajakan Mendukung Pembangunan*, ctk. Ketiga, PT. Bina Rena Pariwara, Jakarta, 1990, hlm 78

²³ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, edisi kedua, Salemba Empat, Jakarta, 2002, hlm 14

- c) Pengenaan Bea Masuk Pajak Penjualan atas barang Mewah untuk produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.

3. Dasar Hukum Pemungutan pajak

Indonesia adalah termasuk Negara yang menganut faham hukum. Di mana dalam faham hukum segala sesuatunya harus berdasarkan hukum atau peraturan yang berlaku. Termasuk hal-hal yang menganut pajak harus berdasarkan hukum atau ditetapkan dengan Undang-undang. Demikian juga dengan Negara Indonesia, dasar hukum pemungutan pajak dicantumkan dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 23A yang berbunyi: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-undang”. Dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan pajak untuk keperluan Negara hanya boleh terjadi berdasarkan undang-undang.

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk. Maka disyaratkan bahwa pajak sebelum diberlakukan harus mendapatkan persetujuan dari rakyat terlebih dahulu. Yaitu dengan perantara Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sebagai wakil Rakyat.

DPR anggota-anggotanya dipilih secara langsung dan demokratis oleh rakyat sehingga jika DPR RI sudah menyetujui rancangan undang-undang, hal

ini berarti bahwa pungutan pajak sudah disetujui oleh rakyat, dan ketentuan DPR itu bersama presiden dituangkan ke bentuk undang-undang.²⁴

Dalam menyusun Undang-undang secara umum tidak boleh dilupakan juga mengenai hal-hal sebagai berikut:²⁵

- a. Hak-hak Negara sebagai pemungut pajak (fiscus) yang telah diberikan oleh pembuat undang-undang harus dijamin terlaksanannya dengan lancar.
- b. Para wajib pajak harus mendapat jaminan hukum yang tegas agar supaya tidak diperlakukan dengan semena-mena oleh fiscus dengan segala aparaturinya.
- c. Adanya jaminan hukum terhadap tersimpannya rahasia-rahasia mengenai diri atau perusahaan-perusahaan wajib pajak yang telah dituturkan atau disampaikan kepada instansi-instansi pajak, dan rahasia itu tidak disalah gunakan.

Maka dengan adanya hal-hal yang tidak boleh dilupakan dalam menyusun undang-undang, diharapkan ada jaminan hukum dan kepastian hukum kepada wajib pajak agar keadilan dapat diterapkan.

4. Pembagian Jenis Pajak

Dalam hukum pajak terdapat pembagian jenis pajak yang dibagi dalam berbagai kelompok. Pengelompokan tersebut didasarkan pada sifat-sifat

²⁴ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, ctk keempat, Eresco, Bandung, 1990, hlm 8

²⁵ Munawir, op.cit, hlm 11

maupun ciri-ciri tertentu pada setiap pajak. Sifat atau cirri tertentu yang sama tersebut dimaksudkan dalam suatu kelompok, sehingga terjadilah pengelompokan atau pembagian sebagai berikut:²⁶

1) Pembagian berdasarkan golongannya terdapat pajak langsung dan pajak tidak langsung

a) Pajak Langsung, yaitu pajak yang bebannya harus ditanggungkan sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh: Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap penghasilan, dapat dikenakan secara berkala dan berulang-ulang dalam jangka waktu tertentu baik masa pajak maupun tahun pajak.

b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeserkan kepada pihak lain sehingga sering disebut juga sebagai pajak tidak langsung.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas

Barang Mewah. Dalam pajak ini beban pajak digeserkan dari produsen atau penjual ke pembeli atau konsumen karena pergeseran ini searah dengan arus barang yaitu dari produsen ke konsumen maka pergeserannya disebut pergeseran kedepan (*forward shifting*). Disamping itu ada juga yang disebut dengan

²⁶ Erly Suady, op.cit, hlm 40-43

pergeseran kebelakang (*backward shifting*) yaitu pergeseran pajak yang berlawanan dengan arus barang.

2) Berdasarkan wewenang pemungutannya, pajak dapat dibagi menjadi dua yaitu:

a) Pajak pusat atau pajak negara

Pajak pusat atau pajak negara adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jendral Pajak. Pajak pusat diatur dalam Undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Pajak pusat atau pajak Negara yang berlaku saat ini adalah:

1. Pajak Penghasilan

Diatur dalam UU Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang diubah terakhir kali dengan UU Nomor 36 Tahun 2008

2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah

Diatur dalam UU Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah yang diubah

terakhir kali dengan UU Nomor 42 Tahun 2009

3. Bea Materai

UU Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai. Untuk mengatur pelaksanaannya, telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1995 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai.

b) Pajak daerah

Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Daerah diatur dalam Undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Sesuai UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berikut jenis-jenis Pajak Daerah:

1. Pajak Provinsi terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak Rokok

2. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak Hiburan
 - d. Pajak Reklame
 - e. Pajak Penerangan Jalan
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - g. Pajak Parkir
 - h. Pajak Air Tanah
 - i. Pajak Sarang Burung Walet
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- 3) Pembagian menurut sifatnya terdapat pajak subyektif atau pajak yang bersifat perorangan dan pajak obyektif atau pajak yang bersifat kebendaan
 - a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang memperhatikan kondisi atau keadaan Wajib Pajak. Dalam menentukan pajaknya harus ada alasan-alasan objektif yang berhubungan erat dengan keadaan materialnya.
 - b) Pajak Obyektif, yaitu pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru dicari subjeknya baik orang pribadi maupun badan. Dengan kata lain pajak objektif adalah pengenaan pajak yang hanya memperhatikan kondisi objeknya.

5. Syarat-syarat pemungutan pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan untuk tercapainya suatu keadilan dan kepastian hukum serta tercapainya kedua fungsi pajak, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :²⁷

a. Pemungutan pajak harus Adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

b. Pemungutan Pajak harus Berdasarkan Undang-Undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23A. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi Negara maupun warganya.

²⁷. Mardiasmo, op.cit, hlm 2-3

c. Tidak Mengganggu Perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

d. Pemungutan Pajak harus efisien (Syarat Financial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

e. Sistem Pemungutan Pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

Contoh:

- a) Bea Materai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi 2 macam tarif
- b) Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%
- c) Pajak perseroan untuk badan dan pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (orang pribadi)

Dalam kaitanya dengan asas-asas atau persyaratan pemungutan pajak, Adam Smith dalam bukunya yang terkenal dengan nama *Wealth of Nation* mengemukakan ajaran *The Four Maxims* sebagai berikut:²⁸

- a. Asas “equality” adalah pembagian tekanan pajak diantara masing-masing subyek pajak hendaknya dilakukan secara seimbang dengan kemampuannya. Kemampuan wajib pajak dapat diukur dengan penghasilan yang dinikmati masing-masing wajib pajak di bawah perlindungan pemerintah. Negara tidak diperbolehkan mengadakan perbedaan atau diskriminasi diantara sesama wajib pajak.
- b. Asas “certainly” adalah pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak harus pasti/ jelas dan tidak mengenal kompromi, dalam arti bahwa dalam pemungutan pajak harus ada kepastian hukum mengenai subyeknya, obyeknyadan waktu pembayarannya.
- c. Asas *convenience of payment*” adalah pajak hendaknya dipungut pada saat yang tepat atau saat yang paling baik bagi wajib pajak yaitu sedekat mungkin dengan saat diterimanya penghasilan
- d. Asas “efficiency” adalah pengutan pajak hendaknya dilakukan sehemat mungkin, dalam arti bahwa biaya pemungutan pajak hendaknya lebih kecil dari hasil penerimaan pajaknya.

²⁸ Munawir, op.cit, hlm 12-13

6. Teori Pembenaan Pemungutan Pajak

Negara tidak secara otomatis mempunyai hak untuk memungut pajak dari warga negaranya. Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memeberikan justifikasi atau pembenaan pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak dari warga negaranya. Teori-teori tersebut mencoba memberialasan untuk membenarkan pemungutan pajak yang dilakukan Negara kepada warganya, yaitu:²⁹

a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

b. Teori Kepentingan

Pembagain beban pajak kepada rakyat didaarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

c. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan yaitu:

²⁹Mardiasmo, op.cit, hlm 3-4

- a) Unsur obyektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- b) Unsur subyektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi.

d. Teori Bakti atau Teori Mutlak

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga Negara yang berbakti kepada negaranya, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban yang tidak boleh ditinggalkan.

e. Teori Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara. Selanjutnya Negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

7. Tata cara Pemungutan Pajak

1) Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel:³⁰

a. Stelsel nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya

³⁰ Ibid, hlm 7

baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui.

Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistik, sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

b. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan.

Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

c. Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada

akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

2) Asas Pemungutan Pajak

Asas Pemungutan pajak ada 3, yaitu:³¹

a. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.

b. Asas sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber diwilahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

c. Asas kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara. Misalnya pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan pada setiap orang yang bukan berkebangsaan

³¹ Ibid, hlm 8

Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak luar negeri.

3) Sistem Pemungutan Pajak

Sistem Pemungutan Pajak ada 3 macam, yaitu:³²

a. Official Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b) Wajib Pajak bersifat pasif
- c) Utang Pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

b. Self Assessment System

Adalah suatu system pemungutan pajak yang member wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri,

³² Ibid, hlm 8-9

- b) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. With Holding System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya: wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

8. Tarif Pajak

Tarif pajak adalah angka atau prosentase yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak atau jumlah pajak terutang. Macam-macam tarif pajak, yaitu sebagai berikut:

- a. Tarif sebanding/proporsional

Tarif proporsional tarif dengan prosentase tetap berapapun jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak.³³

³³ Muqodim, *Perpajakan Buku satu*, edisi kedua (revisi), UII Press, Yogyakarta, 1999, hlm 26

Contoh: a) Untuk PPN terhadap barang kena pajak dikenakan tarif 10%

Jumlah Penjualan Tarif	Prosentase
Rp. 500.000,00	10%
Rp. 1.000.000,00	10%
Rp. 5.000.000,00	10%
Rp. 10.000.000,00	10%

b) Untuk PBB menggunakan tarif 0.5

c) Untuk BPHTB menggunakan tarif 5%

b. Tarif tetap

Tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besar pajak yang terutang tetap³⁴.

Contoh: Besarnya tarif Bea Materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun adalah Rp 3.000,00

c. Tarif progresif

Tarif progresif atau tarif meningkat adalah presentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.³⁵

Contoh: Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan untuk Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

No.	Lapisan Penghasilan Kena Pajak	Tarif Pajak
1.	Sampai dengan Rp 50.000.000,-	5%
2.	Diatas Rp 50.000.000,- s/d Rp. 250.000.000,-	15%

³⁴ Mardiasmo, *Perpajakan*, edisi revisi 2011, Andi, Yogyakarta, 2011, hlm 9

³⁵ Ibid

3.	Diatas Rp 250.000.000,- s/d Rp. 500.000.000,-	25%
4.	Diatas Rp. 500.000.000,-	30%

Menurut kenaikan presentasi tarifnya, tarif progresif dibagi:

- a) Tarif progresif progresif : kenaikan presentase semakin besar
- b) Tarif progresif tetap : kenaikan presentase tetap
- c) Tarif progresif degresif : kenaikan presentase semakin kecil
- d. Tarif degresif

Tarif degresif atau tarif menurun adalah tarif dengan prosentase semakin menurun apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak naik.³⁶

Contoh: Untuk penghasilan s/d Rp. 10.000.000	30%
Di atas Rp. 10.000.000 s/d Rp. 50.000.000	25%
Di atas Rp. 50.000.000	15%

9. Timbul dan hapusnya utang pajak

³⁶ Muqodim, op.cit, hlm 30

Di dunia ini sudah kodrat alam bahwa bila ada sesuatu yang timbul, maka kemudian sesuatu tersebut akan lenyap atau hapus, begitu pula halnya dengan utang pajak. Utang dalam hukum perdata mempunyai arti yang luas segala sesuatu yang harus dilakukan oleh orang yang berkewajiban sebagai akibat perikatan, seperti menyerahkan barang, membayar harga, dan lain-lain. Sedangkan utang dalam arti sempit adalah perikatan sebagai akibat perjanjian khusus yang disebut utang piutang, yang mewajibkan debitur membayar jumlah uang yang telah dipinjamnya dari kreditur.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH dalam bukunya *Asas dan Dasar Perpajakan 2* menyatakan bahwa³⁷:

“ Utang pajak adalah utang yang timbulnya secara khusus, karena Negara (kreditur) terikat dan tidak dapat memilih secara bebas, siapa yang akan dijadikan debiturnya, seperti dalam hukum perdata”.

a. Timbulnya Utang Pajak

Menurut Pasal 1233 BW, perikatan timbul karena undang-undang dan karena perjanjian atau persetujuan. Tetapi ketentuan ini tidak berlaku sepenuhnya untuk utang pajak, utang pajak timbul karena Undang-undang bukan karena perjanjian.

Dalam hukum pajak dikenal ada dua ajaran yang mengatur timbulnya utang pajak:³⁸

1) Ajaran formil

³⁷ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Eresco, Bandung, 1991, hlm 2

³⁸ Mardiasmo, *op.cit*, hlm 8

Utang pajak timbul karena dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus. Ajaran ini diterapkan pada *official assessment system*.

2) Ajaran materiil

Utang pajak timbul karena berlakunya undang-undang.

Seseorang dikenai pajak karena suatu keadaan dan perbuatan.

Ajaran ini diterapkan pada *self assessment system*.

b. Hapusnya utang pajak dapat disebabkan beberapa hal:

Setiap perikatan, termasuk pula utang pajak, pada suatu waktu akan hapus. Hapusnya hutang pajak dapat terjadi karena:

a) Pembayaran/Pelunasan

Pembayaran dalam hukum pajak adalah pembayaran dengan uang, yaitu dengan mata uang dari negara pemungut pajak. Pelunasan atau pembayaran ini dilakukan ke Kas

Negara atau tempat lain yang ditunjuk.

Misalnya: Bank, Kantor Pos dan Giro

b) Kompensasi

Kompensasi adalah cara pelunasan utang pajak dengan memperhitungkan kelebihan pembayaran pajak terhadap utang pajak lainnya.

c) Daluwarsa

Umumnya tagihan pajak daluwarsa karena lewat 5 (lima) tahun, dihitung dari akhir tahun pajak atau masa pajak yang bersangkutan. Hal ini berkaitan dengan batas waktu penerbitan Ketetapan Pajak. Batas waktu penertiban Ketetapan Pajak adalah lima tahun setelah saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak, kecuali wajib pajak dipidanakan karena melakukan tindak pidana pajak. Dalam hal terdapat tindak pidana pajak, hutang pajak kadaluwarsa setelah jangka waktu 10 tahun.

d) **Pembebasan dan penghapusan**

Pembebasan pada umumnya hanya diberikan untuk denda atau bunga saja. Sedangkan penghapusan ini disebabkan karena keadaan ekonomi dari wajib pajak. Misalnya: kebangkrutan atau harta benda habis terkena bencana alam.

10. Hambatan Pemungutan Pajak

Hambatan terhadap pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:³⁹

a. **Perlawanan pasif**

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak, yang dapat disebabkan antara lain:

a) **Perkembangan intelektual dan moral masyarakat**

³⁹ Ibid

- b) Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.
- c) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

b. Perlawanan aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditunjukkan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak.

Bentuknya antara lain:

- a) *Tax avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang
- b) *Tax evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara yang melanggar undang-undang (menggelapkan pajak).

B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara

melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Setiap pungutan pajak yang menimbulkan beban bagi masyarakat harus dilakukan dengan persetujuan masyarakat, dalam hal ini DPR, dan dituangkan dalam bentuk Undang-undang. Dengan diundangkan maka suatu pajak dapat dipungut terhadap masyarakat dan secara hukum memiliki legalitas yang menjamin wewenang Negara untuk memungut pajak tersebut dari masyarakat, menjamin hak dan kewajiban masyarakat dalam pemenuhan pajak, dan juga menjamin kerahasiaan pajak yang berkaitan dengan pajak tersebut.⁴⁰ Karena itu penerapan BPHTB di Indonesia juga dilakukan dengan dasar hukum yang jelas, aturan-aturan yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB di Indonesia saat ini adalah sebagai berikut:

- a) Dasar Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
 - 1) UU Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.

⁴⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, ctk pertama, Rajawali pers, Jakarta, 2003, hlm 39

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.
 - 5) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - 6) Peraturan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010, Nomor 53 Tahun 2010 yaitu tentang tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah
- b) Undang-undang lain yang berkaitan dengan BPHTB
- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 2) Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang No 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan

- Umum Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999)
- 3) Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317)
 - 4) Undang-undang Nomor 19 tahun 1997 tentang Penagihan Pajak
Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia
Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor
3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No 19
Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No 19
Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor
129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor
3987)
 - 5) Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang
Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Indonesia dari
Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 3851)
 - 6) Undang-undang No 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 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389)
- 8) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah 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 Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4844)
- 9) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Peerimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438)
- 10) 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)
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

12) 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)

13) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737).

Dengan diterapkannya undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang baru ini, maka :⁴¹

- a) Dapat mengkompensasikan penurunan penerimaan daerah karena diberlakukannya UU mengenai Pajak dan Retribusi Daerah karena 100% penerimaan BPHTB dikembalikan kepada daerah.
- b) Meningkatkan kepastian hukum dan keadilan
- c) Pengawasan dan pengamanan keuangan Negara

2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya

⁴¹ Sam Rvn, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan at, <http://sania-ig.blogspot.com/dasar-hukum-pengertian-penjelasan.html>, Nov. 21 201

disebut pajak⁴². Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan⁴³. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁴⁴ Hal ini berarti BPHTB hanya boleh dikenakan atas perolehan hak yang diatur dalam UUPA, Undang-undang Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Perolehan hak-hak atas tanah lain yang berkembang di masyarakat adat tetapi tidak diakui oleh UUPA tidak boleh dikenakan BPHTB.

3. Prinsip Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada 5 prinsip, yaitu:⁴⁵

⁴² Marihot, op.cit, hlm 42

⁴³ Ibid

⁴⁴ Bea Perolehan Hak Atas Tanah at, <http://www.google.co.id/pengertian+BPHTB>. , Nov. 21, 2011

⁴⁵ Mardiasmo, revisi 2011, op.cit, hlm 339

- 1) Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem self assessment, yang itu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

Sistem self assessment merupakan system perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983, di mana kepada wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas pajak hanya berfungsi untuk melakukan pelayanan dan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan kewajibannya secara benar. Dengan system self assessment ini, khususnya pada BPHTB, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memahami kewajibannya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

- 2) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)

Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yaitu

besarnya tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Hal ini maksudnya untuk asas keadilan di mana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai perolehan (NPOP) di bawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak (bebas pajak), sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan nilai perolehan (NPOP) diatas NPOPTKP maka NPOP sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangi dengan NPOPTKP.

- 3) Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.
- 4) Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

- 5) Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan UU BPHTB tidak dikenakan.

Dengan diundangkan Undang-undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun. Hal ini penting agar masyarakat tidak dibebani dengan pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

4. Objek, Subyek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a) Objek Pajak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan di mana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek⁴⁶. Sesuai

⁴⁶ Marihot, op.cit, hlm 59

dengan Pasal 85 UU Nomor 28 Tahun 2009 yang menjadi objek pajak adalah Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Sebagaimana yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu 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 lainnya
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. Penunjukkan pembeli dalam lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
10. Penggabungan usaha
11. Peleburan usaha
12. Pemekaran usaha
13. Hadiah

b. Pemberian hak baru karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak
2. Di luar pelepasan hak

c. Yang dimaksud dengan Hak Atas Tanah adalah :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak milik atas satuan rumah susun
6. Hak pengelolaan

d. Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik

2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

b) Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Sesuai dengan namanya, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pengertian ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak. Berdasarkan Pasal 86 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 86 ayat (2) yang dimaksud wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

5. Nilai-nilai atau Rumus-rumusny

a) Dasar Pengenaan

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

- 1) Harga transaksi, dalam hal: jual beli
- 2) Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
 - a. Tukar menukar
 - b. Hibah
 - c. Hibah wasiat
 - d. Waris
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - i. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah
- 3) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang
- 4) Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

Contoh:

Tuan Aryo membeli tanah dan bangunan dengan NPOP (harga transaksi) Rp 100.000.000,00. NJOP PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan PBB adalah Rp 120.000.000,00, maka yang dikenakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 120.000.000,00 dan bukan Rp 100.000.000,00

Jadi dapat disimpulkan bahwa dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi menjadi 3 dasar, yaitu :

1. Harga Transaksi, yaitu : jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
2. Nilai Pasar, yaitu : tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dll.
3. NJOP PBB, apabila NPOP sebagaimana dimaksud dari huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Sementara itu NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan

b) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 87 ayat (4) dinyatakan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, kecuali 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, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan.

c) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah besaran tertentu dari NPOP yang boleh dikenakan pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) diperoleh dengan cara mengurangkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Dalam BPHTB, Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ditetapkan sebagai dasar perhitungan pajak. Dengan demikian NPOPKP merupakan basis pajak pada BPHTB.

$$\text{Rumusnya: NPOPKP} = \text{NPOP} - \text{NPOPTKP}$$

d) Saat Terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- f. Pengabungan usaha
- g. Pemekaran usaha

- h. Hadiah
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang
 3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: putusan hakim
 4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat dan waris
 5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk: Pemberian hak baru atas sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

6. Tarif dan Rumusan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a) Tarif pajak

Tarif pajak yang digunakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang adalah tarif tunggal. Pasal 5 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 menetapkan bahwa tarif pajak ditetapkan sebesar 5%. Dengan

demikian besar tarif pajak yang digunakan untuk menetapkan BPHTB terutang ditetapkan sebesar 5% dari NPOPKP.⁴⁷

b) Cara Perhitungan BPHTB

Sebagaimana jenis pajak yang lain, pada BPHTB pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan basis pajak. Dalam perhitungannya dapat dilakukan dengan cara :

1. Menghitung NJOP bumi dan bangunan dengan cara mengalikan luas bumi dan bangunan dengan NJOP per meter yang ada pada SPPT tahun terutang.
2. Membandingkan antara NJOP bumi dan bangunan dengan NPOP Berdasarkan jenis perolehan haknya, mana diantara keduanya yang paling tinggi sebagai NPOP.
3. Mengurangkan NPOP dengan NPOPTKP menjadi Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)
4. NPOPKP tersebut kemudian dikalikan dengan tarif BPHTB (5%)
5. Hasil dari perkalian tersebut adalah besaran Pajak BPHTB yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak

Dari cara perhitungan tersebut diatas dapat secara singkat dirumuskan menjadi $BPHTB = \text{tarif} \times NPOPKP$

$$= \text{tarif} \times (NPOP - NPOPTKP)$$

⁴⁷ Marihot, op.cit, hlm 178

Hal ini sesuai dengan Pasal 8 ayat 2 Undang-undang No 21 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).⁴⁸

Pajak Terutang = Tarif Pajak x Basis Pajak

BPHTB Terutang = Tarif Pajak (5%) x NPOPKP

= 5% x (NPOP-NPOPTKP)

Contoh soal:

- a. Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00

Cara Menghitung:

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena Pajak Rp 10.000.000,00

BPHTB yang terutang = Rp 10.000.000,00 x 5%

= Rp 500.000,00

- b. Wajib pajak “A” membeli tanah dan bangunan dengan:

⁴⁸ Ibid, hlm 178-179

Nilai Perolehan Objek Pajak : Rp 45.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak : Rp 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena Pajak : Rp –

Pajak yang terutang : 5% x Rp -

: Rp 0,00 (Nihil)

c) Tempat Pajak Terutang

Tempat pajak terutang adalah di wilayah:

- a. Kabupaten
- b. Kota
- c. Propinsi

Tempat tersebut meliputi letak tanah dan atau bangunan.

d) Tempat Pembayaran

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui:

- a. Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah
- b. Kantor Pos dan Giro
- c. Tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)

a) Pengertian

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.

b) Penertiban SKBKB

SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.

SKBKB dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak.

c) Sanksi SKBKB

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan (maksimal 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.

Contoh:

Tuan Adi memperoleh tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Sukamaju pada tanggal 29 Maret 2010 dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 240.000.000,00. Nilai Perolehan

Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten Sukamaju ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00.

▪ Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 240.000.000,00
▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 60.000.000,00 (-)</u>
▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 180.000.000,00

BPHTB yang terutang = Rp 180.000.000,00 x 5%

= Rp 9.000.000,00

Berdasarkan hasil pemeriksaan, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Pajak sebenarnya adalah Rp 310.000.000,00. Oleh karena itu diterbitkan SKBKB pada tanggal 30 Desember 2010. Besarnya BPHTB yang terutang adalah sebagai berikut:

▪ Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 310.000.000,00
▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 60.000.000,00 (-)</u>

- Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena Pajak Rp 250.000.000,00

- BPHTB yang seharusnya terutang = Rp 250.000.000,00 x 5%
= Rp 12.500.000,00

- BPHTB yang telah bayar Rp 9.000.000,00 (-)

- BPHTB yang kurang bayar Rp 3.500.000,00

Sanksi administrasi berupa bunga dari 29 Maret 2010 sampai dengan 30 Desember 2010 :

10 bulan x 2% x Rp 3.500.000,00 = Rp 700.000,00

Jadi, jumlah yang harus dibayar menurut SKBKB yaitu:

Rp 3.500.000,00 + Rp 700.000,00 = Rp 4.200.000,00

8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT)

a) Pengertian

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

b) Penerbitan SKBKBT

SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB.

c) Sanksi SKBKBT

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Contoh (berdasarkan data pada contoh sebelumnya):

Pada tahun 2010, dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain diperoleh data baru bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak ternyata adalah Rp360.000.000,00, maka BPHTB yang terutang adalah sebagai berikut:



▪ Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 360.000.000,00

▪ Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00 (-)

▪ Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena Pajak Rp 300.000.000,00

▪ BPHTB yang seharusnya terutang:

Rp 300.000.000,00 x 5% = Rp 15.000.000,00

▪ BPHTB yang telah dibayar Rp 12.500.000,00 (-)

▪ BPHTB yang kurang dibayar Rp 2.500.000,00

▪ Sanksi administrasi kenaikan:

100% x Rp 2.500.000,00 = Rp 2.500.000,00

Jadi jumlah yang harus dibayar menurut SKBKBT:

Rp 2.500.000,00 + Rp 2.500.000,00 = Rp 5.000.000,00

9. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (STB) atau Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

a) Pengertian

STB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

b) Penerbitan STB

STB diterbitkan apabila:

- 1) Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar
- 2) Dari hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung.
- 3) Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

c) Sanksi STB

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STB sebagaimana dimaksud dalam point b1 dan b2 ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh

empat) bulan sejak saat terutangnya pajak. Sedangkan untuk point b3 tidak ditambah sanksi karena tidak ada sanksi atas sanksi.

d) Kekuatan Hukum STB

STB mempunyai kekuatan hokum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan Surat Paksa.

10. Keberatan dan Banding

a) Tata Cara Penyelesaian Keberatan

a. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang atas suatu:

- SKBKB (Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar) atau SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar)

- SKBKBT (Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan) atau SKPDKBT (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan)

- SKBLB (Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar) atau SKPDLB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar)

- SKBN (Surat Ketetapan BPHTB Nihil) atau SKPDN (Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil)

b. Keberatan diajukan dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut

perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas

- c. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- d. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada point b dan c tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan
- e. Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.
- f. Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus member keputusan.

Keputusan Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang dapat berupa:

1. Mengabulkan seluruhnya
2. Mengabulkan sebagian
3. Menolak
4. Menambah besarnya jumlah pajak yang terutang

- g. Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan
- h. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- i. Apabila pengajuan keberatan dikabulkan sebagai atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan Keputusan Keberatan.

b) Tata Cara Penyelesaian Banding

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pemerintahan Daerah terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang.
- b. Banding diajukan dalam jangka waktu 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dengan cara:
 - 1. Tertulis dan dalam bahasa Indonesia
 - 2. Mengemukakan alasan-alasan yang jelas
 - 3. Dilampirkan salinan Surat Keputusan Keberatan

- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak
- d. Apabila permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan Putusan Banding.

11. Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang, antara lain dalam hal:

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang
2. Pajak yang terutang sudah dibayar oleh Wajib Pajak sebelum akta ditanda tangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal

Setelah melakukan pemeriksaan (baik pemeriksaan kantor maupun pemeriksaan lapangan), Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang akan menerbitkan:

3. SKBLB, apabila:

- a. Pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau
- b. Dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang
- c. SKBN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang

Pemerintah Daerah atau Pejabat yang berwenang dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak, harus memberikan keputusan. Apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui dan Pemerintah Daerah tidak memberi keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pajak dianggap dikabulkan serta SKBLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKBLB. Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Pemerintah Daerah memberikan imbalan bunga 2% (dua persen) sebulan.

12. Ketentuan Bagi Pejabat

Yang termasuk dalam pengertian pejabat adalah:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara/ Camat
- c. Pejabat Lelang Negara

- d. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah
- e. Pejabat Pertanahan Kabupaten/ Kota

Untuk pejabat-pejabat tersebut berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. PPAT/ Notaris atau PPAT Sementara/ Camat hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
2. Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan. Bagi pejabat yang melanggarnya ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan memberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat

menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 tentang Peraturan Pegawai Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

4. Terdapat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/ Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. PPAT/ Notaris dan Pejabat Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya. Misalnya semua peralihan hak pada bulan Januari 2002 harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 Februari 2002. Bagi PPAT/ Notaris yang melanggar ketentuan ini

dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

C. Pemerintah Daerah

Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah kabupaten dan daerah kota. Setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang. Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat. Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang.

Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum legislatif. Gubernur, Bupati, dan Walikota masing-masing sebagai Kepala Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota dipilih melalui pemilihan kepala daerah.

Hukum administrasi negara menjadi dasar pijakan utama dan legitimasi kebijakan penyelenggaraan pemerintahan daerah, sehingga format hukum sangat menentukan nuansa dan dialektika otonomi daerah yang ditetapkan pemerintah pusat. Hukum tidak dapat dilepaskan dari kebijakan pemerintahan daerah karena melalui hukum dapat diperoleh arah tujuan negara dalam membagi kewenangan antar-tingkatan pemerintahan.

1. Pengertian Pemerintah Daerah dan Otonomi Daerah

a. Pengertian Pemerintah Daerah

Definisi Pemerintahan Daerah (Pasal 1 angka 2 UU Nomor 32 Tahun 2004): “Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945.”

Definisi Pemerintah Daerah (Pasal 1 angka 3 UU Nomor 32 Tahun 2004): “Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.”

Pemerintahan Daerah Provinsi terdiri atas Pemerintah Daerah Provinsi dan DPRD Provinsi. Sedangkan, Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdiri atas Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan DPRD Kabupaten/Kota

Jadi dapat disimpulkan bahwa Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945.

b. Pengertian Otonomi Daerah

Pengertian Otonomi Daerah ini tertuang di dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dinyatakan bahwa: “Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.”

Sedangkan istilah Otonomi Daerah diartikan sebagai hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai peraturan perundang-undangan (Pasal 1 angka 5 UU 32 Tahun 2004)

2. Manfaat Otonomi Daerah

Manfaat Otonomi Daerah, menurut Shabbir Cheema dan Rondinelli, (dalam Dadang Solihin, 2007:11), yaitu:⁴⁹

- a. Perencanaan dapat dilakukan sesuai dengan kepentingan masyarakat di daerah yang bersifat heterogen.
- b. Memotong jalur birokrasi yang rumit serta prosedur yang sangat terstruktur dari pemerintah pusat.
- c. Perumusan kebijaksanaan dari pemerintah akan lebih realistik.
- d. Desentralisasi akan mengakibatkan terjadinya “penetrasi” yang lebih baik dari pemerintah pusat bagi daerah-daerah yang terpencil atau sangat jauh dari pusat, di mana seringkali rencana pemerintah tidak dipahami oleh masyarakat setempat atau dihambat oleh elite lokal, dan di mana dukungan terhadap program pemerintah sangat terbatas.

3. Landasan Hukum Otonomi Daerah

Pasal 1 ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara kesatuan berbentuk republik”. Dengan demikian, adanya daerah yang mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangga sendiri harus diletakkan dalam kerangka negara kesatuan bukan negara federasi.

Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

⁴⁹ Otonomi Daerah: Landasan Hukum, Asas, dan Pemda at, <http://wordpress.com/2009/03/18/otonomi-daerah-landasan-hukum-asas-dan-pemda/>, Okt 10 2011

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan perwakilan Rakyat Daerah yang anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
- (4) Gubernur, Bupati, dan Walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.
- (5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya. Kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.
- (6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang.

Di dalam Pasal 18A UUD 1945, ditetapkan bahwa hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, dan

kota, atau antara provinsi dan kabupaten dan kota, diatur dengan undang-undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah. Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

Selanjutnya, dalam Pasal 18B UUD 1945 ditegaskan bahwa (1) Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan undang-undang; (2) Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut (Pasal 18, 18 A dan 18 B), dapat ditarik pengertian-pengertian sebagai berikut:⁵⁰

- a. Daerah tidaklah bersifat “staat” atau negara (dalam negara);
- b. Wilayah Indonesia mula-mula akan dibagi dalam provinsi-provinsi. Provinsi ini kemudian akan dibagi dalam daerah-daerah yang lebih kecil yaitu kabupaten atau kota;
- c. Daerah-daerah itu adalah daerah otonom atau daerah administrasi;
- d. Di daerah otonom dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum
- e. Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau istimewa serta kesatuan masyarakat hukum adat dengan hak-hak tradisionalnya, ini menjadi dasar pembentukan Daerah Istimewa dan pemerintah Desa.
- f. Prinsip daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan;

⁵⁰ Ibid

- g. Prinsip menjalankan otonomi seluas-luasnya (Pasal 18 ayat 5);
- h. Prinsip hubungan pusat dan daerah harus dilaksanakan secara selaras dan adil (Pasal 18 ayat 2)

4. Urusan Pemerintahan Daerah

Penyelenggaraan urusan pemerintahan dibagi berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antar susunan pemerintahan⁵¹. Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah, yang diselenggarakan berdasarkan kriteria di atas terdiri atas urusan wajib dan urusan pilihan.

Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah provinsi merupakan urusan dalam skala provinsi yang meliputi 16 buah urusan, menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 di dalam pasal 13, yaitu meliputi:

- a. perencanaan dan pengendalian pembangunan
- b. perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang
- c. penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat
- d. penyediaan sarana dan prasarana umum
- e. penanganan bidang kesehatan
- f. penyelenggaraan pendidikan dan alokasi sumber daya manusia potensial
- g. penanggulangan masalah sosial lintas kabupaten/kota
- h. pelayanan bidang ketenagakerjaan lintas kabupaten/kota
- i. fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil, dan menengah termasuk lintas kabupaten/kota
- j. pengendalian lingkungan hidup
- k. pelayanan pertanahan termasuk lintas kabupaten/kota
- l. pelayanan kependudukan, dan catatan sipil
- m. pelayanan administrasi umum pemerintahan
- n. pelayanan administrasi penanaman modal termasuk lintas kabupaten/kota

⁵¹ Ni'matul Huda, *Otonomi Daerah: Filosofi, Sejarah Perkembangan dan Problematika*, ctk. Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005, hlm 98

- o. penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya yang belum dapat dilaksanakan oleh kabupaten/kota; dan
- p. urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Urusan pemerintahan provinsi yang bersifat pilihan meliputi urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.

Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah kabupaten atau daerah kota merupakan urusan yang berskala kabupaten atau kota meliputi 16 buah urusan, menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 di dalam pasal 14, yaitu meliputi:

- a. Perencanaan dan pengendalian pembangunan
- b. Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang
- c. Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat
- d. Penyediaan sarana dan prasarana umum
- e. Penanganan bidang kesehatan
- f. Penyelenggaraan pendidikan
- g. Penanggulangan masalah social
- h. Pelayanan bidang ketenagakerjaan
- i. Fasilitas pengembangan koperasi, usaha kecil, dan menengah
- j. Pengendalian lingkungan hidup
- k. Pelayanan pertanahan
- l. Pelayanan kependudukan, dan catatn sipil
- m. Pelayanan administrasi umum pemerintah
- n. Pelayanan administrasi penanaman modal
- o. Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya, dan
- p. Urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Urusan pemerintahan kabupaten atau kota yang bersifat pilihan meliputi urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan urusan

pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan pemerintah pusat dan dengan pemerintahan daerah lainnya. Hubungan tersebut meliputi hubungan wewenang seperti yang sudah dijelaskan di atas dalam pasal 14, hubungan pelayanan umum antar Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut pasal 16, meliputi: a) kewenangan, tanggung jawab, dan penentuan standar pelayanan minimal; b) pengalokasian pendanaan pelayanan umum yang menjadi kewenangan daerah; dan c) fasilitas pelaksanaan kerja sama antar-Pemerintahan Daerah dalam penyelenggaraan pelayanan umum. Sedangkan hubungan dalam bidang pelayanan umum antar-Pemerintahan Daerah, meliputi: a) pelaksanaan bidang pelayanan umum yang menjadi kewenangan daerah; b) kerja sama antar-Pemerintahan Daerah dalam penyelenggaraan pelayanan umum; dan c) pengelolaan perizinan bersama bidang pelayanan umum.

Hubungan dalam bidang pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara Pemerintah dan Pemerintahan Daerah, sesuai yang diatur dalam Pasal 17, meliputi: a) kewenangan, tanggung jawab, pemanfaatan, pemeliharaan, pengendalian dampak, budi daya, dan pelestarian; b) bagi hasil atas pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya; dan c) penyerasian lingkungan dan tata ruang serta rehabilitasi lahan. Sedangkan hubungna dalam bidang pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya

lainnya antar-Pemerintah Daerah, meliputi: a) pelaksanaan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya yang menjadi kewenangan daerah; b) kerja sama dan bagi hasil atas pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antar-Pemerintahan Daerah; c) pengelolaan perizinan bersama dalam pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya.

Hubungan Keuangan antar Pusat dan Daerah adanya keterkaitan yang erat antara kegiatan pemerintah dengan sumber pembiayaan pada hakikatnya memberikan petunjuk bahwa pengaturan hubungan keuangan Pusat dan Daerah tidak terlepas dari masalah pembagian tugas antara Pemerintah Pusat dan Daerah⁵². Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya dilaksanakan secara adil dan selaras. Hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya menimbulkan hubungan administrasi dan kewilayahan antar susunan pemerintahan.

Penyelenggaraan fungsi pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup kepada daerah, dengan mengacu kepada Undang-Undang yang mengatur Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, dimana besarnya disesuaikan dan diselaraskan dengan pembagian kewenangan antara Pemerintah dan Daerah. Semua sumber keuangan yang melekat pada setiap

⁵² Ibid, hlm 102

urusan pemerintah yang diserahkan kepada daerah menjadi sumber keuangan daerah.

Daerah diberikan hak untuk mendapatkan sumber keuangan yang antara lain berupa : kepastian tersedianya pendanaan dari Pemerintah sesuai dengan urusan pemerintah yang diserahkan; kewenangan memungut dan mendayagunakan pajak dan retribusi daerah dan hak untuk mendapatkan bagi hasil dari sumber-sumber daya nasional yang berada di daerah dan dana perimbangan lainnya; hak untuk mengelola kekayaan Daerah dan mendapatkan sumber-sumber pendapatan lain yang sah serta sumber-sumber pembiayaan. Dengan pengaturan tersebut, dalam hal ini pada dasarnya Pemerintah menerapkan prinsip uang mengikuti fungsi.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerja sama dengan daerah lain yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelayanan publik, sinergi dan saling menguntungkan. Kerja sama tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk badan kerjasama antar daerah yang diatur dengan keputusan bersama. Dalam penyediaan pelayanan publik, daerah dapat bekerja sama dengan pihak ketiga. Kerja sama yang membebani masyarakat dan daerah harus mendapatkan persetujuan DPRD.

Apabila terjadi perselisihan dalam penyelenggaraan fungsi pemerintahan antar kabupaten/kota dalam satu provinsi, Gubernur menyelesaikan perselisihan dimaksud. Apabila terjadi perselisihan antarprovinsi, antara provinsi dan kabupaten/kota di wilayahnya, serta antara provinsi dan

kabupaten/kota di luar wilayahnya, Menteri Dalam Negeri menyelesaikan perselisihan dimaksud. Keputusan Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud bersifat final.

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah, Presiden dapat membentuk suatu dewan yang bertugas memberikan saran dan pertimbangan terhadap kebijakan otonomi daerah. Dewan ini dipimpin oleh Menteri Dalam Negeri yang susunan organisasi keanggotaan dan tata laksananya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden. Dewan tersebut bertugas memberikan saran dan pertimbangan kepada Presiden antara lain mengenai rancangan kebijakan: pembentukan, penghapusan dan penggabungan daerah serta pembentukan kawasan khusus; perimbangan keuangan antara Pemerintah dan pemerintahan daerah.

5. Pembagian Urusan Pemerintah

Pemerintahan daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ini ditentukan menjadi urusan Pemerintah. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Urusan pemerintahan yang menjadi urusan Pemerintah meliputi:

- Politik luar negeri
- Pertahanan
- Yustisi
- Moneter
- Fiscal nasional

- Agama

Dalam urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah di luar urusan pemerintahan, Pemerintah dapat:

- a. Menyelenggarakan sendiri sebagian urusan pemerintahan.
- b. Melimpahkan sebagian urusan pemerintahan kepada Gubernur selaku wakil Pemerintah atau;
- c. Menugaskan sebagian urusan kepada pemerintahan daerah dan/atau pemerintahan desa berdasarkan asas tugas pembantuan.

Penyelenggaraan urusan pemerintah:

- (1) Penyelenggaraan urusan pemerintahan dibagi berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antar susunan pemerintahan.
- (2) Penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada point (1) merupakan pelaksanaan hubungan kewenangan antara Pemerintah dan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten dan kota atau antarpemerintahan daerah yang saling terkait, tergantung, dan sinergis sebagai satu sistem pemerintahan.
- (3) Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah, yang diselenggarakan berdasarkan kriteria sebagaimana dimaksud pada point (1), terdiri atas urusan wajib dan urusan pilihan.

- (4) Penyelenggaraan urusan pemerintahan yang bersifat wajib yang berpedoman pada standar pelayanan minimal dilaksanakan secara bertahap dan ditetapkan oleh Pemerintah.

6. Sumber-sumber Pendapatan Daerah

Berdasarkan Undang-Undang No.33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Pemerintah Pusat dan Daerah, sumber-sumber penerimaan Daerah untuk melaksanakan asas desentralisasi, adalah sebagai berikut:

PASAL 5

- (1) Penerimaan Daerah dalam pelaksanaan Desentralisasi terdiri atas Pendapatan Daerah dan Pembiayaan.
- (2) Pendapatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari:
 - a. Pendapatan Asli Daerah
 - b. Dana Perimbangan; dan
 - c. Lain-lain Pendapatan.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari:
 - a. Sisa lebih perhitungan anggaran Daerah
 - b. Penerimaan Pinjaman Daerah
 - c. Dana Cadangan Daerah, dan
 - d. Hasil penjualan kekayaan Daerah yang dipisahkan.

PASAL 6

- (1) Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersumber dari :
 - a. Pajak Daerah;
 - b. Retribusi Daerah;
 - c. Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan, dan
 - d. Lain-lain PAD yang sah.

(2) Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:

- a. Hasil penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan;
- b. Jasa Giro
- c. Pendapatan bunga
- d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, dan
- e. Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh Daerah.

BAB III

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENURUT PERATURAN DAERAH NOMOR 9 TAHUN 2010 DI KABUPATEN BANTUL

A. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul

1) Gambaran Umum Daerah Kabupaten Bantul

Kabupaten Bantul merupakan bagian integral dari wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang meliputi empat kabupaten dan satu kota. Kabupaten Bantul memiliki wilayah seluas 506,85 km² yang secara administratif pemerintahan terbagi dalam 17 kecamatan, 75 desa, dan 933 pedukuhan sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 1.

Tabel III.1 Jumlah Desa, Dukuh, dan Luas Kecamatan di Kabupaten

Bantul

No.	Kecamatan	Desa	Dukuh	Luas (km ²)	%
1.	Srandakan	2	43	18.32	3.61
2.	Sanden	4	62	23.16	4.57
3.	Kretek	5	52	26.77	5.28
4.	Pundong	3	49	23.68	4.67
5.	Bambanglipuro	3	45	22.70	4.48
6.	Pandak	4	49	24.30	4.79
7.	Pajangan	3	55	33.25	6.56
8.	Bantul	5	50	21.95	4.33
9.	Jetis	4	64	24.47	4.83
10.	Imogiri	8	72	54.49	10.75
11.	Dlingo	6	58	55.87	11.02
12.	Banguntapan	8	57	28.48	5.62
13.	Pleret	5	47	22.97	4.53
14.	Piyungan	3	60	32.54	6.42
15.	Sewon	4	63	27.16	5.36
16.	Kasih	4	53	32.38	6.39
17.	Sedayu	4	54	34.36	6.78
	Jumlah	75	933	506.85	100.00

Sumber: Bagian Tata Pemerintahan Setda Kab Bantul, 2010

Secara geografis, Kabupaten Bantul terletak antara 07°44'04" - 08°00'27" Lintang Selatan dan 110°12'34" - 110°31'08" Bujur Timur. Sebagai bagian dari wilayah Indonesia yang rawan bencana khususnya gempa bumi karena wilayah ini terletak pada pertemuan lempeng Eurasia dan lempeng Indonesia-Australia, wilayah Kabupaten Bantul juga terletak pada lintasan patahan/sesar Opak yang masih aktif. Dengan demikian wilayah ini merupakan kawasan rawan bencana gempa bumi tektonik yang potensial tsunami.

Wilayah Kabupaten Bantul dilewati oleh tiga sungai utama yaitu Sungai Progo, Sungai Opak, dan Sungai Oya dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman
2. Sebelah Selatan : Samudera Indonesia
3. Sebelah Barat : Kabupaten Kulonprogo dan Kabupaten Sleman
4. Sebelah Timur : Kabupaten Gunungkidul

Secara garis besar satuan fisiografi Kabupaten Bantul sebagian besar berada pada dataran aluvial (Fluvio Volcanic Plain). Perbukitan di sisi barat dan timur dan fisiografi pantai. Adapun pembagian satuan fisiografi yang lebih rinci di Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut:

- a. Daerah di bagian Timur merupakan jalur perbukitan berlereng terjal dengan kemiringan lereng dominan curam ($>70\%$) dan ketinggian mencapai 400 meter dari permukaan air laut. Daerah ini terbentuk oleh formasi Nglanggran dan Wonosari.
- b. Daerah di bagian Selatan ditempati oleh gisik dan gumuk-gumuk pasir (fluviomarine) dengan kemiringan lereng datar-landai. Daerah ini terbentuk oleh material lepas dengan ukuran pasir kerakal.
- c. Daerah di bagian tengah merupakan dataran aluvial (Fluvio Volcanic Plain), yang dipengaruhi oleh Graben Bantul dan terendapi oleh material vulkanik dari endapan vulkanik Merapi.

d. Daerah di bagian Barat merupakan perbukitan rendah dengan kemiringan lereng landai-curam dan ketinggian mencapai 150 meter dari permukaan air laut. Daerah ini terbentuk oleh formasi Sentolo⁵³.

2) Ketentuan Peralihan Peraturan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah telah menetapkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah, dimana kewajiban dan tugas pelaksanaan pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah itu sendiri. Setelah ditetapkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah, Menteri Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Bersama dengan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010, Nomor 53 Tahun 2010 yaitu tentang tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah. Dalam Peraturan Bersama tersebut dijelaskan akan tahapan-tahapan dalam mempersiapkan pengalihan, tugas dan tanggung jawab Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri serta Pemerintah Daerah dalam melakukan persiapan pengalihan tersebut, Pemantauan dan pembinaan terhadap pelaksanaan tahapan persiapan pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah dilakukan oleh Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri, Dalam rangka

⁵³Kabupaten Bantul, http://bappeda.bantulkab.go.id/documents/20110623101012-rpjmd-2011-2015_ok.pdf, 4 Desember 2011

pendampingan, Direktur Jenderal Pajak dapat meminta Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dan/atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan pendampingan dalam hal diminta oleh Pemerintah Daerah. Salah satu contoh pendampingan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama kepada Pemerintah Kabupaten Bantul adalah mengirimkan beberapa pegawai negerinya di bidang pendapatan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk mendapat bimbingan teori dan praktek dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selama kurang lebih 6 bulan (1 Mei – 30 November).⁵⁴

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) sampai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 ini berlaku. Dan ketentuan pelaksanaan untuk Peraturan Daerah ini akan dijabarkan lebih

⁵⁴ Wawancara dengan Sugeng Prihatin, S.H, Kepala Seksi Pengelolaan Pendapatan Daerah Bidang Pendapatan, Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul, pukul 10.45 WIB, tanggal 6 Desember 2011

lanjut dalam Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2010 tentang petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul ini menyebutkan bahwa yang diberi tugas untuk melaksanakan pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian di diberikan kepada perangkat daerah yang melaksanakan tugas pemungutan pajak daerah yaitu Bidang Pendapatan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD). Dan dalam melaksanakan tugasnya, perangkat daerah tersebut dapat bekerja sama dengan perangkat daerah atau lembaga lain yang terkait.

3) Profil Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

a. Dasar Pembentukan

- Peraturan Daerah Kabupaten Bantul dan Nomor : 16 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul

- Peraturan Bupati Nomor 70 Tahun 2008 Tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

b. Kedudukan

Pemerintah Daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati.

c. Tugas Pokok

Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah mempunyai tugas membantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah.

d. Bidang-Bidang

1. Bidang Pendapatan

- Seksi Perencanaan dan Pengembangan Pendapatan
- Seksi Pengelolaan Pendapatan Daerah

2. Bidang Anggaran

- Seksi Perencanaan Anggaran
- Seksi Pengendalian Anggaran

3. Bidang Belanja

- Seksi Verifikasi
- Seksi Perbendaharaan

4. Bidang Akuntansi

- Seksi Pembukuan
- Seksi Pengolahan Data dan Laporan

5. Bidang Aset

- Seksi Inventarisasi
- Seksi Penilaian dan Optimalisasi

e. Fungsi

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah mempunyai fungsi :

1. Perumusan kebijakan teknis di bidang pengelolaan keuangan dan aset
2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan keuangan dan aset
3. pembinaan dan pelaksanaan tugas bidang pengelolaan keuangan dan aset
4. melaksanakan kesekretariatan Dinas; dan
5. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya

f. Visi

Terwujudnya pengelolaan keuangan dan aset daerah yang professional, akuntabel, transparan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bertumpu pada kepentingan rakyat.

g. Misi

1. Merumuskan kebijakan umum dan teknis pengelolaan keuangan dan aset daerah.
2. Meningkatkan kualitas pengelolaan keuangan dan aset daerah

h. Tujuan

Sesuai dengan visi, misi diatas maka tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Mewujudkan sistem kerja yang profesional dengan didukung oleh sarana prasarana dan SDM yang berkualitas.

2. Mewujudkan sistem dan prosedur pengelolaan keuangan dan aset daerah yang berkualitas.
3. Mengoptimalkan pengelolaan keuangan dan aset daerah.

i. Sasaran

Sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, maka ditetapkan sasaran sebagai berikut :

1. Terwujudnya sistem kerja yang lebih profesional dengan didukung oleh sarana prasarana dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas.
2. Terwujudnya sistem dan prosedur pengelolaan keuangan dan aset daerah yang akuntabel, transparan dan patuh pada aturan perundang-undangan.
3. Terlaksananya pengelolaan keuangan dan aset daerah yang efisien, efektif dan ekonomis

j. Kebijakan

Dalam penatalaksanaan Rencana Strategis (Renstra) SKPD unit kerja dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul secara menyeluruh dan terpadu pada dasarnya merupakan upaya mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan serta menyesuaikan dengan strategi yang telah dipilih. Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, maka arah kebijakan yang ditempuh sebagai berikut:

1. Mengupayakan sistem kerja dalam sebuah kelembagaan yang solid dan didukung oleh sarana prasarana serta SDM yang berkualitas.
2. Mengupayakan tercapainya peningkatan pengembangan sistem dan prosedur pengelolaan keuangan dan aset daerah yang akuntabel dan transparan
3. Mengupayakan pengelolaan keuangan dan aset daerah yang efisien, efektif dan ekonomis

k. Program

1. Pelayanan Administrasi Perkantoran.
2. Peningkatan Sarana dan Prasarana Aparatur.
3. Peningkatan Disiplin Aparatur.
4. Peningkatan pengembangan sistem pelaporan capaian kinerja dan keuangan.
5. Peningkatan dan pengembangan pengelolaan keuangan daerah.
6. Pembinaan dan fasilitasi pengelolaan keuangan kabupaten/kota.
7. Penataan Peraturan Perundang-undangan
8. Pengelolaan barang daerah.
9. Pengembangan data/informasi.
10. Kerjasama informasi dengan Mass media

Menurut Peraturan Daerah Bantul Nomor 9 Tahun 2010 telah disebutkan bahwa aparat pemerintah daerah yang diberi tugas untuk melaksanakan pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian tersebut di diberikan kepada perangkat daerah Kabupaten Bantul di Bidang Pendapatan Dinas Perolehan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD). Oleh karena itu, selain tugas DPKAD kita juga harus mengetahui Tugas dari Bidang Pendapatan. Menurut Peraturan Bupati Nomor 70 Tahun 2008 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah , yaitu sebagai berikut:

Tugas Bidang Pendapatan (Pasal 17):

1. Menyusun rencana kegiatan
2. Menyiapkan bahan kerja
3. Melaksanakan penyusunan rencana program dan pengembangan serta pengendalian operasional dalam rangka penggalian dan peningkatan pendapatan daerah
4. Menyelenggarakan pendaftaran, pendataan dan penetapan wajib pajak dan wajib retribusi daerah serta pendaftaran, pendataan dan penetapan obyek pajak, obyek retribusi dan pajak-pajak pusat yang dilaksanakan di Kabupaten
5. Menginventarisir, mengidentifikasi, mengkoordinasikan penetapan potensi dan pengembangan pendapatan daerah
6. Menyelenggarakan dan memproses pengajuan keberatan dan permohonan keringanan atas penerbitan Surat Ketetapan Pajak

Daerah (SKPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang(SPPT)

7. Menyelenggarakan pembukuan dan pelaporan untuk pengelolaan pendapatan daerah
8. Menyelenggarakan penagihan pajak daerah dan pajak pusat yang dilaksanakan di daerah
9. Menyelenggarakan administrasi perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
10. Menginventarisasi, mengidentifikasi dan menyiapkan bahan pemecahan permasalahan sesuai bidang tugasnya
11. Memberikan saran dan atau pertimbangan kepada atasan mengenai langkah atau tindakan yang diambil sesuai bidang tugasnya
12. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai bidang tugasnya, dan
13. Mengevaluasi dan menyusun laporan pelaksanaan tugas .

4) Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul menurut Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010

a. Perbedaan Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut UU No 20 Tahun 2000

**dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun
2010**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang sistem pemungutannya dengan *self assessment system*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besar pajak yang terutang. Wajib Pajak disini diminta untuk aktif mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, fiskus disini tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB menurut Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 sebenarnya tidak jauh beda dengan pemungutan BPHTB yang dulu (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000) tetapi yang membedakannya adalah Undang-undang BPHTB yang dahulu merupakan pajak Negara tetapi yang bertugas dalam pelaksanaan validasi atau pengecekan data adalah Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) di masing-masing daerah di Indonesia, dan sebelum dilakukan pengecekan data Wajib Pajak diharuskan untuk membayar pajak yang terutang ke Kas Negara terlebih dahulu melalui Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah, kantor pos dan giro, tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dan telah berkerjasama. Karena BPHTB pada waktu itu merupakan pendapatan perimbangan daerah jadi setiap pemungutan adanya system bagi hasil antara pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah, Dana bagi hasil dari penerimaan BPHTB dibagikan 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintah daerah dengan rincian: 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan, 64% untuk daerah

kabupaten dan kota penghasil. Selain itu yang memembedakan adalah besar Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajaknya (NPOPTKP) yang dalam UU Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan bahwa ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratam (KPP) di Kabupaten Bantul sendiri menetapkan NPOPTKPNya hanya sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Sedangkan untuk nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dalam hal NPOP 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 pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri yaitu ditetapkan sebesar regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratam (KPP) di Kabupaten Bantul sendiri menetapkan NPOPTKP hanya sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Menurut Pelaksanaan pemungutan BPHTB yang sekarang (Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010) ini yang membedakan dengan peraturan yang dahulu adalah merupakan pajak daerah sehingga pendapatannya 100% hanya untuk daerah. Wajib Pajak dapat membayarkan pajak yang terutang untuk di wilayah Bantul hanya bisa membayar di Bank Pembangunan Daerah (BPD) saja, karena Bantul hanya membuka 1 Rekening. Dan yang bertugas dalam pelaksanaan validasi atau pengecekan data adalah Bidang Pendapatan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD). Untuk nilai perolehan objek pajak tidak kena pajaknya

(NPOPTKP) dalam peraturan ini ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sedangkan untuk nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dalam hal NPOP 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 pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri yaitu ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

b. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul

Wajib pajak membayar pajak BPHTB yang terutang tidak didasarkan pada surat ketetapan pajak (SKP), melainkan dengan cara menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan mengisi SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah). SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak. SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) wajib disampaikan kepada Kepala Dinas. SSPD sebagaimana dimaksud, digunakan untuk melakukan pembayaran / penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Tempat terutang pajak adalah di wilayah kabupaten atau kota yang meliputi letak tanah dan bangunan. Pembayaran dilakukan di Bank Pembangunan Daerah (BPD) di wilayah Bantul.

Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) sebagaimana dimaksud terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu :

- a. Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak
- b. Lembar ke-2 : untuk Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di bidang pendapatan, disampaikan oleh wajib Pajak
- c. Lembar ke-3 : untuk PPAT / Notaris / Kepala Kantor Lelang / Kantor Pertanahan
- d. Lembar ke-4 : untuk Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di bidang pendapatan, melalui tempat pembayaran
- e. Lembar ke-5 : untuk Bank Tempat Pembayaran BPHTB.

Untuk pengambilan formulir SSPD dapat diambil atau telah disediakan di PPAT/Notaris, Kantor Lelang, Kantor Pertanahan, Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, atau tempat lain yang ditunjuk Kepala Dinas. Setelah melakukan pembayaran Wajib Pajak/ Kuasa wajib pajak memperoleh SSPD lembar ke-1, SSPD lembar ke-2, dan SSPD lembar ke-3. SSPD lembar ke-2 disampaikan oleh wajib pajak kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah guna penelitian SSPD. SSPD lembar ke-3 disampaikan oleh wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Kantor Pertanahan. SSPD Lembar ke-4 disampaikan oleh Bank Tempat Pembayaran kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. SSPD lembar ke-5 disimpan tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai arsip.

Mekanisme penelitian atau pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah tidak bisa hanya dilakukan dengan 1 kali saja tetapi ada beberapa tahap, yaitu:⁵⁵

1. SSPD lembar ke-2 masuk ke bagian pelayanan yang disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

⁵⁵ Ibid

2. Cek kantor berupa verifikasi data SSPD yang telah disampaikan dengan berkas yang ada.

Jika dalam pengecekan telah ditemukan suatu kesalahan nanti pihak bidang pendapatan daerah akan mencari konfirmasi untuk pembetulan data apabila ada kekurangan data atau kesalahan penulisan. Seperti ada bangunannya tapi ditulis tidak ada bangunannya, besar NJOP nya tidak cocok, dan lain-lain.

3. Setelah cek Kantor, Kantor akan menentukan apa akan ada cek lapangan atau tidak

Ini biasanya dilakukan apabila ditemukan adanya suatu hal yang tidak wajar. Seperti harga tidak wajar, bangunan tidak dituliskan atau tidak dimasukkan dalam data. Maka harus diadakan cek lapangan untuk keakuratan dan kejelasan data.

4. Setelah dilakukannya cek lapangan

Data yang ada akan di verifikasi hasil yang ditemukan dalam lapangan.

5. Setelah semua dilakukan data tersebut atau berkas tersebut akan dinaikan ke Kepala bidang untuk di tanda tangani (validasi).

Dalam hal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD dengan keterangan nihil. SSPD nihil, cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/ Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.SSPD nihil Lembar ke-2, lembar ke-4 dan ke-5 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Dinas

Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk penelitian SSPD. Penyampaian SSPD kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran.

Dengan demikian dapat dilihat bahwa pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah di Kabupaten Bantul telah berdasarkan pada peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 dan juga pelaksanaannya yaitu Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2010. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 Pasal 13 dan Pasal 14, disebutkan bahwa:

Pasal 13 : (1) “ Setiap Wajib Pajak mengisi SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)”.

(2) “ SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta di tandatangani oleh wajib pajak”.

(3) “ SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang”.

Pasal 14 : “ Setiap Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)”.

Untuk petunjuk pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut, telah dijelaskan dan dijabarkan juga dalam Peraturan

Bupati Nomor 46 Tahun 2010 di dalam Pasal 13, 14, 15, dan 16, yaitu sebagai berikut:

Pasal 13 : (1) “Setiap wajib pajak wajib mengisi SSPD”.

(2) “SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak”.

(3) “SSPD wajib disampaikan kepada Kepala Dinas”.

(4) “SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran / penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD”.

(5) “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.

(6) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu :

a. Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak;

b. Lembar ke-2 : untuk Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah disampaikan oleh wajib Pajak;

c. Lembar ke-3 : untuk PPAT / Notaris / Kepala
Kantor Lelang / Kantor Pertanahan;

d. Lembar ke-4 : untuk Dinas Pengelolaan Keuangan
dan Aset Daerah melalui tempat
pembayaran; dan

e. Lembar ke-5 : untuk Bank Tempat Pembayaran
BPHTB.

Pasal 14: (1) “Formulir SSPD disediakan di PPAT/Notaris, Kantor
Lelang, Kantor Pertanahan, Bidang Pendapatan di Dinas
Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, atau tempat lain
yang ditunjuk Kepala Dinas”.

(2) “Wajib Pajak/ Kuasa Wajib Pajak setelah melakukan
pembayaran memperoleh SSPD lembar ke-1, SSPD
lembar ke-2, dan SSPD lembar ke-3”.

(3) “SSPD lembar ke-2 disampaikan oleh wajib pajak kepada
Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah guna
penelitian SSPD”.

(4) “SSPD lembar ke-3 disampaikan oleh wajib Pajak kepada
PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Kantor Pertanahan”

(5) “SSPD Lembar ke-4 disampaikan oleh Bank Tempat Pembayaran kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah ”

(6) “SSPD lembar ke-5 disimpan tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai arsip”.

Pasal 15: (1) “Dalam hal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD dengan keterangan nihil”.

(2) “SSPD nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/ Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan”.

(3) “SSPD nihil Lembar ke-2, lembar ke-4 dan ke-5 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Dinas untuk penelitian SSPD”.

Pasal 16: “Penyampaian SSPD kepada Dinas dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran”.

B. Efektifitas Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bantul

Kabupaten Bantul sebenarnya mempunyai potensi yang cukup besar untuk melaksanakan pemungutan BPHTB, ini terlihat dengan telah tercapainya target pencapaian jumlah pemungutan BPHTB di kabupaten

Bantul, dengan target sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) dan pencapaian realisasi sampai dengan bulan November 2011 sebesar Rp 13.189.395.935,50 (tiga belas miliar seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah lima puluh sen) yang artinya sudah mencapai target dan melebihi target dengan presentase sebesar 109,91%.

Akan tetapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB selama ini juga telah mengalami beberapa kendala-kendala atau faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sendiri, baik dari Perangkat Daerah (DPKAD), Wajib Pajak, serta Pejabat-pejabat yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul pada umumnya, yaitu seperti:

1. Kantor Dinas Pengeolaan Keuangan dan Aset Daerah

Menurut Bapak Sugeng Prihatin, S.H selaku Kepala Seksi Pengelolaan Pendapatan Daerah Bidang Pendapatan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul. Beliau menjelaskan bahwa terdapat beberapa kendala atau hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selama ini seperti:

- a) Wajib Pajak tidak menyampaikan harga transaksi yang sebenarnya.
- b) Data yang di laporkan oleh Wajib Pajak kurang valid (seperti: bangunannya ditulis tidak ada padahal yang sebenarnya ada bangunannya, Keluasan tanah dan besar NJOP tidak sesuai).
- c) Kurangnya Sumber Daya Manusia

d) Kurangnya biaya

2. Kecamatan Sewon

Menurut Bapak Drs.Sigit Subroto, selaku Bapak Camat di Kecamatan Sewon, beliau menjelaskan bahwa di kecamatan sewon dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB disini tugas dan kewenangnya hanya membantu membuat atau menghitung besarnya nilai pajak terutang BPHTB bagi wajib pajak atau klienya tersebut. Di kecamatan sewon sendiri sangat jarang ditemukan masalah yang terjadi, karena proses peralihan yang terjadi di kecamatan sewon kebanyakan proses peralihan hak atas warisan, untuk peralihan hak atas warisan biasanya ditulis atau diisi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun beliau juga menjelaskan bahwa kendala biasanya terjadi diblanko setoran pajak BPHTB saja karena kecamatan biasanya mengurus tentang peralihan hak waris jadi sering kali terjadi kekurangan kolom atau kotak dalam penulisan NOP (nomor objek pajak) yang dikarenakan banyaknya bidang, jadi diharuskan menulis sendiri-sendiri dan biasanya kecamatan membuat tambahan kolom sendiri dan melampirkannya.⁵⁶

3. Notaris/ PPAT

Menurut Ibu Rini Maryati,S.H, selaku Notaris di wilayah Kabupaten Bantul menjelaskan bahwa tugas dan kewenangan seorang notaris dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB pada intinya sama seperti tugas seorang

⁵⁶ Wawancara dengan Drs. Sigit Subroto, Bapak Camat di Kecamatan Sewon, Pukul 09.30 WIB, tanggal 9 Desember 2011

camat, yang sama sama menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu hanya sebatas membantu memudahkan jalannya klien seperti membantu menghitung besar nilai pajak terutang BPHTB bagi wajib pajak atau kliennya tersebut. Beliau juga menjelaskan banyak ditemukan kendala dalam pemungutan BPHTB tersebut, seperti wajib pajak atau kliennya tersebut ternyata tidak menuliskan harga transaksi yang sebenarnya padahal dalam hal ini notaries tidak mempunyai kewajiban dan hak dalam mengetahui harga transaksi yang sebenarnya. Jadi biasanya apabila terjadi permasalahan dan mendapat laporan dari kantor dinas pengelolaan keuangan dan aset daerah bahwa adanya kesalahan dalam penulisan atau permasalahan lainnya, notaris disini hanya membantu menghubungkan antara klien si wajib pajak dengan aparat daerah yang berwenang untuk bisa saling bernegosiasi. Disini notaris sifatnya hanya perantara dan membantu klien saja dalam melakukan pemungutan BPHTB.⁵⁷

⁵⁷ Wawancara dengan Rini Maryati,S.H, Notaris di wilayah Kabupaten Bantul, pukul 09.35 WIB, tanggal 12 Desember 2011

**C. Daftar Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah di
Kabupaten Bantul Pada Tahun 2011 (Januari Sampai dengan
Bulan November 2011)**

Tabel III.2 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah pada Tahun
2011 (Januari sampai dengan November 2011) di Kabupaten Bantul

No.	Jenis Pendapatan	Target	Realisasi	%
1.	Pajak Hotel	Rp. 125.000.000,00	Rp. 115.393.750,00	92.32
2.	Pajak Restoran	Rp. 1.000.000.000,00	Rp. 1.283.847.481,00	128.38
3.	Pajak Hiburan	Rp. 200.000.000,00	Rp. 196.465.489,00	98.23
4.	Pajak Reklame	Rp. 2.000.000.000,00	Rp. 1.825.091.429,00	91.25
5.	Pajak Penerangan Jalan	Rp.15.000.000.000,00	Rp.13.508.542.322,00	90.06
6.	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	Rp. 350.000.000,00	Rp. 335.926.097,00	95.98
7.	Pajak Parkir	Rp. 25.000.000,00	Rp. 29.775.500,00	119.10
8.	Pajak Air Tanah	Rp. 100.000.000,00	Rp. 112.072.285,00	112.07
9.	Pajak Sarang Burung Walet	Rp. 2.000.000,00	Rp. 200.000,00	10.00
10.	Pajak BPHTB	Rp.12.000.000.000,00	Rp.13.189.395.935,50	109.91
11.	Jasa Giro	Rp. 250.000.000,00	Rp. 230.502.252,59	92.20
12.	Bunga Deposito	Rp. 2.750.000.000,00	Rp. 3.715.827.599,59	135.12
13.	Penerimaan Lain-lain	Rp. 73.850.000,00	Rp. 474.973.367,00	643.16
14.	Sewa Gedung	-	Rp. 15.396.000,00	0.00
15.	Kelebihan pembayaran Pihak III	Rp. 50.000.000,00	Rp. 143.212.621,32	286.43
16.	TP / TGR	Rp. 15.000.000,00	Rp. 823.991.631,16	5493.28
17.	Penjualan Peralatan atau Perlengkapan Kantor	Rp. 43.676.000,00	Rp. 169.069.000,00	387.10

Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Bantul

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian yang tersebut dalam bab-bab di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bantul sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010, ini terlihat dari sistem atau tata cara pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah di Kabupaten Bantul (Bidang Pendapatan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah) pada umumnya telah sesuai dengan tata cara pemungutan pajak BPHTB yang telah disebutkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 (Pasal 13 dan 14) dan Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2010 (Pasal 13, 14, 15 dan 16). Berdasarkan penelitian terlihat adanya kecocokan atau kesamaan dalam tata cara pemungutannya dalam peraturan dan dengan tata cara dalam praktek yang terjadi di Kabupaten Bantul.
2. Bahwa Kabupaten Bantul sebenarnya mempunyai potensi yang cukup besar untuk melaksanakan pemungutan BPHTB, ini terlihat dengan telah tercapainya target pencapaian jumlah pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul, dengan target sebesar Rp

12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) dan pencapaian realisasi sampai dengan bulan November 2011 sebesar Rp.13.189.395.935,50 (tiga belas miliar seratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah lima puluh sen) yang artinya sudah mencapai target dan melebihi target dengan presentase sebesar 109,91%. Meskipun pemungutan BPHTB telah melebihi target perolehan, akan tetapi telah ditemukan juga kendala-kendala atau faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Khususnya dalam peralihan BPHTB selain waris masih kesulitan dalam menentukan nilai pasar dan nilai transaksi. Hal itu juga didukung dengan kurangnya tenaga kerja khususnya di bidang pendapatan. Kendala-kendala tersebutlah yang menyebabkan kurangnya efektivitasnya pelaksanaan pemungutan BPHTB di kabupaten Bantul.

B. Saran

Sesuai dengan hasil penelitian ini, maka penulis dengan rendah hati menyarankan:

1. Masalah mendasar yang dihadapi oleh aparatur pemerintah daerah sampai saat ini adalah bagaimana menumbuhkan kesadaran dan kedisiplinan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya dalam penyampaian kebenaran besarnya jumlah nilai harga transaksi. Kesadaran dan kedisiplinan akan tercipta bila

pihak fiskus selalu mendorong masyarakatnya untuk membayar pajak, faktor keteladanan dari pihak fiskus maupun para tokoh masyarakat dan juga dari wajib pajaknya diharapkan dapat bersifat secara persuasif dalam menyampaikan kebenaran besar jumlah nilai harga transaksi.

2. Kurangnya Sumber Daya Manusia atau tenaga kerja khususnya di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, bidang pendapatan di Kabupaten Bantul selaku aparatur yang menangani pelaksanaan pemungutan BPHTB, maka sesegera mungkin untuk melakukan penambahan sumber daya manusia, secara kualitas dan kuantitas, seperti:
 - a. Memberikan pengarahan dan pembinaan agar para petugas BPHTB baik petugas dalam/ administrasi maupun petugas lapangan untuk mempelajari semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB
 - b. Memberikan pengarahan kepada para petugas BPHTB baik petugas dalam maupun petugas lapangan perihal Pajak BPHTB
 - c. Mengadakan rapat koordinasi dengan petugas lapangan untuk membahas permasalahan yang ada di lapangan untuk dicarikan jalan keluarnya.
 - d. Mengadakan penataran atau rapat koordinasi bagi para aparat pengelola Pajak BPHTB

3. Perlu keterbukaan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam hal pengelolaan hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melalui berbagai media yang ada agar masyarakat tahu dan yakin bahwa pajak yang mereka bayarkan pada akhirnya juga akan digunakan untuk kesejahteraan mereka sendiri



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Adjie Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, ctk. Pertama, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- AW. Wijaya, *Titik Berat Otonomi Pemerintah daerah tingkat II*, ctk.ketiga, Rajawali, Jakarta, 1998
- Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas DIREKTORAT JENDRAL PAJAK, *Buku Panduan Hak dan Kewajiban Wajib Pajak*, KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDRAL PAJAK Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Humas, Jakarta, 2010
- Erly Suandy, *Hukum Pajak*, edisi kedua, Salemba Empat, Jakarta, 2002
- Jimmi Mohammad, *Prospek Otonomi Daerah*, ctk.Pertama, Dahara Prize, Semarang, 1991
- Josef Riwhkaho, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991
- Mardiasmo, *Perpajakan*, ctk. Pertama, Andi, Yogyakarta, 1999
- _____, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, edisi revisi, 2003
- _____, *Perpajakan*, edisi revisi 2011, Andi, Yogyakarta, 2011
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, ctk pertama, Rajawali pers, Jakarta, 2003
- Munawir, *Perpajakan*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1992

Muqodim, *Perpajakan Buku satu*, edisi kedua (revisi), UII Press, Yogyakarta, 1999

Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah*, ctk. Pertama, Total media, Yogyakarta, 2008

Ni'matul Huda, *Otonomi Daerah: Filosofi, Sejarah Perkembangan dan Problematika*, ctk. Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005

Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, ctk keempat, Eresco, Bandung, 1990

_____, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Eresco, Bandung, 1991

Yozar Anwar, *Strategi Perpajakan Mendukung Pembangunan*, ctk. Ketiga, PT. Bina Rena Pariwisata, Jakarta, 1990

2. Peraturan dan Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 Tentang Pajak Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Pemerintah Pusat dan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Bersama dengan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010, Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Tahapan Persiapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Bupati Nomor 70 Tahun 2008 Tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan

3. Wawancara

Drs.Sigit Subroto, selaku Bapak Camat di Kecamatan Sewon

Rini Maryati,S.H, selaku Notaris di wilayah Kabupaten Bantul

Sugeng Prihatin, S.H, selaku Kepala Seksi Pengelolaan Pendapatan Daerah, Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Bantul.

4. Data Elektronik

Pajak Reklame at, http://pajak_reklame_chapter1.pdf, Okt 08 2011

Pemerintahan daerah di Indonesia at, [http://id.wikipedia.org/Pemerintahan daerah di Indonesia](http://id.wikipedia.org/Pemerintahan_daerah_di_Indonesia), Okt 01 2011

Otonomi Daerah: Landasan Hukum, Asas, dan Pemda at, <http://wordpress.com/otonomi-daerah-landasan-hukum-asas-dan-pemda/>, Okt 10 2011

Sam Rvn, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan at, <http://sania-lg.blogspot.com/dasar-hukum-pengertian-penjelasan.html>, Nov. 21 2011

Bea Perolehan Hak Atas Tanah at,

<http://www.google.co.id/pengertian+BPHTB>. Nov. 21, 2011

Kabupaten Bantul at,

<http://bappeda.bantulkab.go.id/documents/20110623101012-rpjmd-2011->

[2015_ok.pdf](#), 4 Desember 2011







PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL

NOMOR 09 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTUL,

- Menimbang :
- a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting 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 Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah, dan pelaksanaannya harus diatur dengan Peraturan Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
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 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002

- Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah 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);
 10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
 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 3696);
 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 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul Nomor 5 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Seri D Nomor 7 Tahun 1987);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 7 Tahun 2005 tentang Transparansi dan Partisipasi Publik Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2005 Seri C Nomor 01);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2007 Seri D Nomor 9);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 13 Tahun 2007 tentang Penetapan Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2007 Seri D Nomor 11);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 16 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah

Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2007

Seri D Nomor 14) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir

Dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 07 Tahun 2010

(Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2010 Seri D Nomor 7);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANTUL
dan
BUPATI BANTUL

MEMUTUSKAN :

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantul.
2. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bantul yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Bantul.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah dan Kecamatan.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. 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.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
 10. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga obyek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 14. 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.
 15. 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.
 16. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
 17. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
 18. 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.
 19. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
 20. 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 Bupati.
 21. 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 administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
 22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
 23. 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.

24. 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 dibayar.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
26. 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 Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
27. 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 Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
28. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
29. 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.
30. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
31. 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 serta menemukan tersangkanya.

NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

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

Pasal 3

- (1) Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemindahan hak karena :
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 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.
- (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.

Pasal 4

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 5

Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 6

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, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - 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 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 NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 8

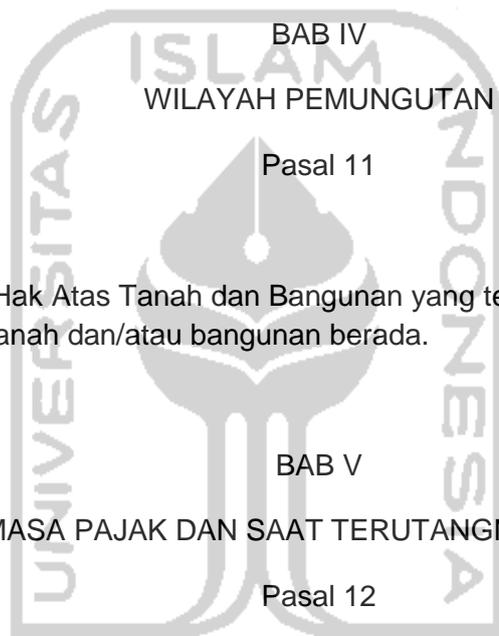
- (1) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (2) Dalam hal NPOP hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 9

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima perseratus).

Pasal 10

Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

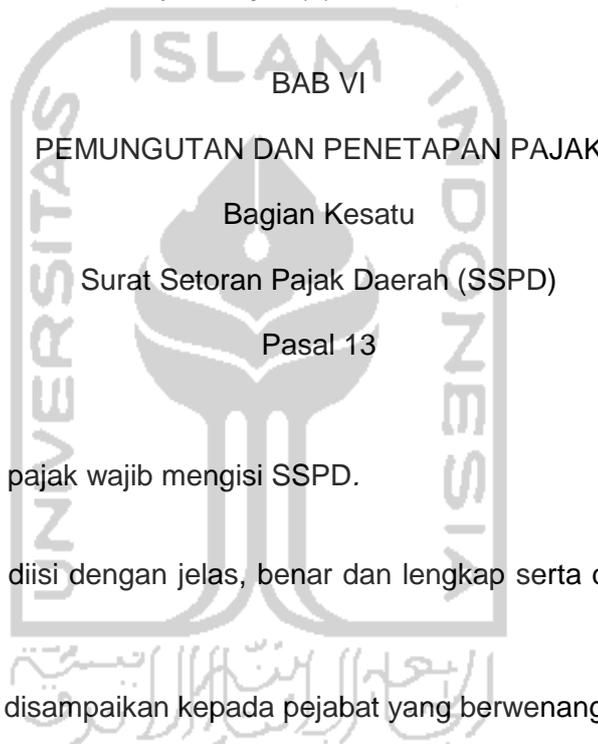


Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

- (1) Saat terutangnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan untuk :
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke instansi di 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 ditandatangani 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 ditandatangani akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani 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).



Bagian Kedua

Tata Cara Pemungutan Pajak

Pasal 14

Setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD.

Pasal 15

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

Pasal 16

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

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 17

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, 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) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan.

Pasal 18

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan surat paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran dan penagihan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII
KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 20

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang berwenang atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN; dan
 - e. pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (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 dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasannya.
- (4) Keberatan dapat dilakukan 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 berwenang atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 21

- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (2) Keputusan Bupati atau pejabat yang berwenang 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 atau pejabat yang berwenang tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 22

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang berwenang.
- (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 menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

Pasal 23

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) 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 perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.

- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB IX

PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK

Pasal 24

- (1) Bupati atau pejabat yang berwenang berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan keringanan pajak, dalam hal :
- terjadi suatu bencana;
 - pemberian stimulus kepada masyarakat/wajib pajak dengan memperhatikan kemampuan wajib pajak;
 - usaha pengentasan kemiskinan;
 - usaha peningkatan perekonomian masyarakat; dan
 - terdapat alasan lain dari wajib pajak yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Tata cara pemberian pengurangan dan keringanan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB X

PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF KEPADA WAJIB PAJAK

Pasal 25

- (1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Bupati atau pejabat yang berwenang dapat membetulkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT atau 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 atau pejabat yang berwenang dapat :
- 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. mengurangi atau membatalkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - d. mengurangi ketetapan pajak yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

KADALUWARSA PENAGIHAN PAJAK

Pasal 26

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila wajib pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kadaluwarsa 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, kadaluwarsa penagihan pajak 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 27

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapus.
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

KEWAJIBAN DAN SANKSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN DALAM PEMENUHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 28

- (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 instansi 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 instansi yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 29

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 instansi yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala instansi yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII

PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 31

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib melakukan kegiatan penelitian atas SSPD yang disampaikan Wajib Pajak.

- (2) Penelitian yang dilakukan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. tarif dan NPOPTKP harus sesuai dengan yang ditetapkan;
 - b. adanya kepastian bahwa Wajib Pajak telah membayar BPHTB dan telah disetor ke Kas Daerah;
 - c. pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan data basis pajak; dan
 - d. dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, tidak terdapat tunggakan PBB.

Pasal 32

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Wajib Pajak atau pihak-pihak yang terkait yang diperiksa wajib :
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Pemeriksaan sederhana kantor dilakukan dengan membandingkan laporan Wajib Pajak dengan basis data yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga nantinya dapat diterbitkan SKPDKB, SKPDLB DAN SKPDN.
- (4) Apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, maka dilakukan pemeriksaan sederhana lapangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan pajak akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV
INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 33

- (1) Perangkat daerah yang melaksanakan pemungutan pajak dapat diberikan insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif akan diatur lebih lanjut oleh Bupati berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XV
KETENTUAN KHUSUS

Pasal 34

- (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 Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan 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; atau
 - b. pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.
- (4) Untuk kepentingan daerah, Bupati 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 tindak pidana atau perdata, atas permintaan hakim, Bupati dapat memberikan 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 (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

BAB XVI
KETENTUAN PENYIDIKAN
Pasal 35

- (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 ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana 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;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
 - 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 penyidikan;

- 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;
 - 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 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik Polisi Negara Republik Indonesia sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVII
KETENTUAN PIDANA
Pasal 36

- (1) Wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD 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 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD 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 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Pasal 37

Tindak pidana dalam Peraturan Daerah ini 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.

Pasal 38

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan pidana denda paling banyak Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan 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 sifat adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku wajib pajak karena dijadikan tindak pidana di pengadilan.

BAB XVIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) sampai dengan Peraturan Daerah ini berlaku.

BAB XIX

PELAKSANAAN, PEMBERDAYAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada perangkat daerah yang melaksanakan tugas pemungutan pajak daerah.
- (2) Dalam melaksanakan tugas, perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan perangkat daerah atau lembaga lain terkait.

BAB XX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Ketentuan pelaksanaan untuk Peraturan Daerah ini akan diatur dengan Peraturan Bupati dan ditetapkan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum diberlakukan.

Pasal 42

Bupati atau pejabat yang berwenang melakukan koordinasi kepada pejabat pembuat akta tanah/notaris, dan/atau pimpinan instansi yang membidangi pelayanan lelang negara, dan atau pimpinan instansi yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan, dan/atau pihak-pihak lain yang terkait untuk pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

Pasal 43

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

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

Ditetapkan di Bantul
pada tanggal

BUPATI BANTUL,

SAMAWI

Diundangkan di Bantul
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,

M. IDHAM



GENDUT SUDARTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANTUL

SERI A NOMOR 09 TAHUN 2010

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL

NOMOR 09 TAHUN 2010

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, tiap-tiap daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Di samping itu dalam upaya mewujudkan kemandirian daerah perlu dilakukan upaya-upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan pendapatan asli daerah, sesuai dengan potensi daerah dan kemampuan masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintahan Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, diantaranya kewenangan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah kabupaten/kota.

Ketentuan peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan ketentuan yang lama yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, diberikan batas waktu sampai dengan paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor

28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, atau paling lama sampai dengan 31 Desember 2010. Sehubungan dengan hal tersebut dalam upaya mewujudkan efisiensi dan efektifitas pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh daerah, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bantul tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu segera ditetapkan.

Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah terutama bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintahan Daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna dan berhasil guna, sehingga dapat mendukung visi Pemerintah Kabupaten Bantul “Bantul Progotamansari, Sejahtera, Demokratis dan Agamis”.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Contoh penghitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan :

Contoh 1 :

Wajib pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :

Nilai perolehan obyek pajak :
Rp.100.000.000,00

Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak : Rp.
60.000.000,00 (-)

Nilai perolehan obyek pajak kena pajak : Rp.
40.000.000,00

Pajak yang terutang 5% x Rp.40.000.000,00 : Rp.
2.000.000,00

Contoh 2 :

Wajib pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :

Nilai perolehan obyek pajak :
Rp.45.000.000,00

Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak :
Rp.60.000.000,00 (-)

Nilai perolehan obyek pajak kena pajak : Rp. -

Pajak yang terutang 5% x Rp.- : Rp.
0,00

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Dalam pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan SSPD sekaligus berfungsi sebagai SPTPD. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat, serta menegakkan prinsip pajak dihitung dan dibayar sendiri oleh wajib pajak (self assessment).

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

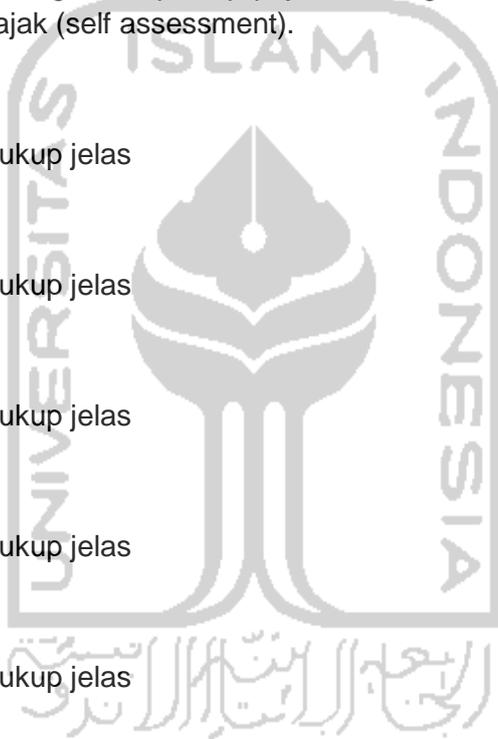
Pasal 21

Cukup jelas

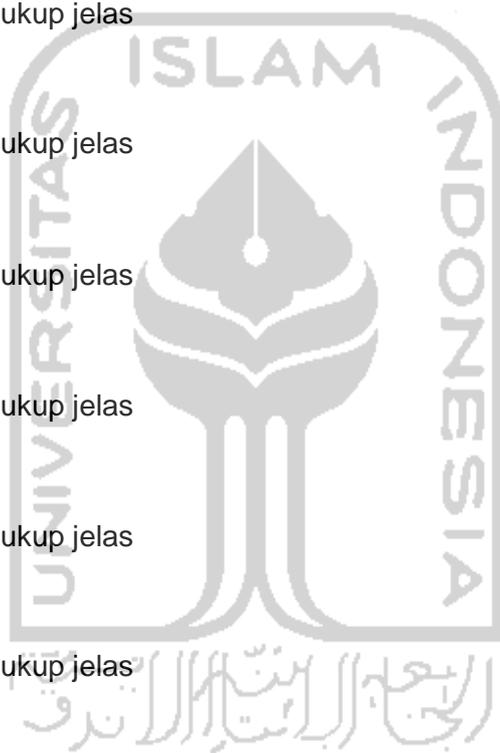
Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23



Cukup jelas
Pasal 24
Cukup jelas
Pasal 25
Cukup jelas
Pasal 26
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
Pasal 33
Cukup jelas
Pasal 34
Cukup jelas
Pasal 35
Cukup jelas
Pasal 36



Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

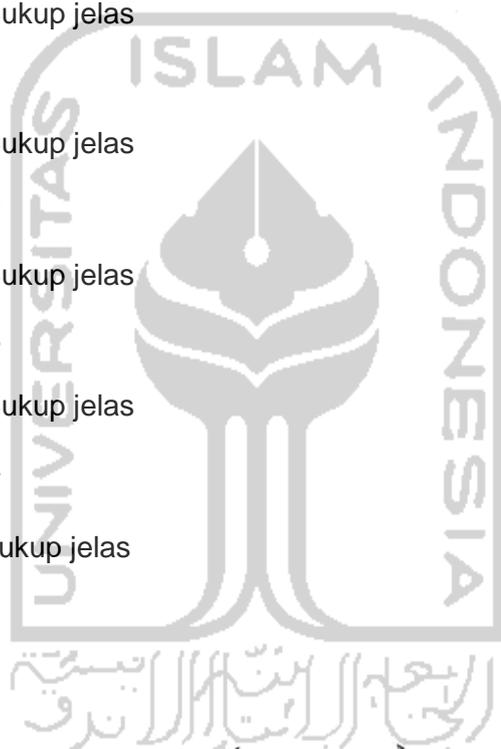
Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas



PERATURAN BUPATI

NOMOR 46 TAHUN 2010

TENTANG

**PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL
NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

BUPATI BANTUL,

- Menimbang :
- d. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah serta mewujudkan kemandirian daerah;
 - e. bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur petunjuk pelaksanaan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bantul tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
- 22. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta;
 - 23. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 24. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan 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 Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang;
 - 25. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 - 26. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa;
 - 27. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
 - 28. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak;
 - 29. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;

30. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah 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;
31. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan;
32. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi;
33. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15;
34. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
35. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
36. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
37. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
38. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul Nomor 5 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II;
39. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 7 Tahun 2005 tentang Transparansi dan Partisipasi Publik Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bantul ;
40. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bantul;
41. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 13 Tahun 2007 tentang Penetapan Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan Kabupaten Bantul;
42. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 16 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Bantul sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 2010;
43. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan .

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL NOMOR 9

TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantul.
2. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Bantul.
3. Dinas adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bantul.
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bantul.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. 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.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga obyek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
10. 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.
11. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui

perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

12. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
14. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
15. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
16. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/ atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/ atau bangunan yang diterimanya.
17. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
18. 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.
19. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/ atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
20. 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.
21. 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.
22. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
23. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.

24. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
25. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
26. 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.
27. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
28. 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.
29. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
30. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
31. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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.

36. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
37. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
38. 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.
39. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
40. 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.
41. 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 Bupati.
42. 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 administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
43. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
44. 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.
45. 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 dibayar.
46. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
47. 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 SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPKLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

48. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPKLB, STPD, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
49. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
50. Penelitian SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan data yang ada pada Dinas Pendapatan Daerah.
51. Penelitian lapangan SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan keadaan di lapangan.
52. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
53. 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 serta menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Pasal 3

- (4) Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (5) 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.
- (6) 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.

Pasal 4

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 5

Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 6

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, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 7

- (4) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP.
- (5) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - 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 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.
- (6) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 8

- (3) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

- (4) Dalam hal NPOP 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, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 9

- (1) Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat sebesar 50 % (lima puluh per seratus) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.
- (2) Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :
- 0% (nol per seratus) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
 - 50% (lima puluh per seratus) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

Pasal 10

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima per seratus).

Pasal 11

Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

BAB IV

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 12

- (3) Saat terutangnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan ditetapkan untuk:
- jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;

- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke instansi di 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 ditandatangani 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 ditandatangani akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (4) Penandatanganan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf f, huruf g, huruf k, huruf l, huruf m dan huruf n adalah penandatanganan akta oleh para pihak sebelum akta ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB V

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENETAPAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Pembayaran

Pasal 13

- (4) Setiap wajib pajak wajib mengisi SSPD.
- (5) SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak.
- (6) SSPD wajib disampaikan kepada Kepala Dinas.
- (7) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran / penyeteroran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD.

- (8) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (9) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu :
 - a. Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar ke-2 : untuk Dinas Pendapatan Daerah disampaikan oleh wajib Pajak;
 - c. Lembar ke-3 : untuk PPAT / Notaris / Kepala Kantor Lelang / Kantor Pertanahan;
 - d. Lembar ke-4 : untuk Dinas Pendapatan Daerah melalui tempat pembayaran; dan
 - e. Lembar ke-5 : untuk Bank Tempat Pembayaran BPHTB.

Pasal 14

- (1) Formulir SSPD disediakan di PPAT/Notaris, Kantor Lelang, Kantor Pertanahan, Dinas Pendapatan Daerah, atau tempat lain yang ditunjuk Kepala Dinas.
- (2) Wajib Pajak/ Kuasa Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD lembar ke-1, SSPD lembar ke-2, dan SSPD lembar ke-3.
- (3) SSPD lembar ke-2 disampaikan oleh wajib pajak kepada Dinas Pendapatan Daerah guna penelitian SSPD.
- (4) SSPD lembar ke-3 disampaikan oleh wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Kantor Pertanahan;
- (5) SSPD Lembar ke-4 disampaikan oleh Bank Tempat Pembayaran kepada Dinas Pendapatan Daerah;
- (6) SSPD lembar ke-5 disimpan tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai arsip.

Pasal 15

- (1) Dalam hal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD dengan keterangan nihil.
- (2) SSPD nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/ Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.
- (3) SSPD nihil Lembar ke-2, lembar ke-4 dan ke-5 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Dinas untuk penelitian SSPD.

Pasal 16

Penyampaian SSPD kepada Dinas dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran.

Bagian Kedua

Tata Cara Penetapan

Pasal 17

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

Pasal 18

Bentuk, isi, dan tata cara pengisian SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, dan SKPDLB sebagaimana tersebut dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

BAB VI
PENAGIHAN

Pasal 19

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, 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) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.
- (3) Kepala Dinas 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 per seratus) sebulan.

BAB VII
KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 20

- (7) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Dinas atas suatu :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB; dan
 - d. SKPDN.
- (8) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (9) 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 dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasannya.
- (10) Keberatan dapat dilakukan apabila wajib pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak.

- (11) 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.
- (12) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Kepala Dinas atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 21

- (4) Kepala Dinas dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (5) Keputusan Kepala Dinas atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala Dinas tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 22

- (4) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.
- (5) 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.
- (6) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

Pasal 23

- (6) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (7) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (8) Dalam hal keberatan wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

- (9) Dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (10) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VII

PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK

Pasal 24

- (1) Kepala Dinas berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan keringanan pajak dalam hal :
- a. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan obyek pajak yaitu :
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang mempunyai hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/ atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Kabupaten Bantul;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
 - b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/ atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 4. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (*merger*) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan

- persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha;
5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 6. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
- c. Tanah dan/ atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 25

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan :

- a. sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a angka 3;
- b. sebesar 50 % (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 4, angka 5, angka 6 dan huruf c;
- c. sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 huruf a angka 1;

Pasal 26

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah mendapat pengurangan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Kepala Dinas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 27

- (1) Kepala Dinas paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala Dinas tidak memberikan suatu keputusan, permohonan

pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala Dinas harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung jangka waktu dimaksud berakhir.

- (4) Bentuk surat keputusan pengurangan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagaimana tersebut pada lampiran II Peraturan Bupati ini.

BAB VIII

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

Pasal 28

- (4) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Kepala Dinas dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (5) Permohonan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
 - b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. Diajukan kepada Kepala Dinas; dan
 - d. Surat Permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/ Kuasanya.
- (6) Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Kepala Dinas telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diterbitkannya, maka Kepala Dinas harus menerbitkan surat keputusan pembetulan secara jabatan.
- (7) Kepala Dinas harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (8) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlampaui, tetapi Kepala Dinas tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Dinas wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan.
- (9) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang, atau sanksi administrasi,

memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 29

- (1) Kepala Dinas karena jabatan dapat :
 - e. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - f. mengurangi atau membatalkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - g. membatalkan hasil pemeriksaan atau penetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - h. mengurangi penetapan pajak yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Bentuk Surat Keputusan Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan Sanksi Administratif kepada wajib adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini.

BAB IX

TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Dinas paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan formulir sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran IV Peraturan Bupati ini.

BAB X

TATA CARA PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Penelitian

Pasal 31

- (1) Kepala Dinas melakukan penelitian SSPD yang telah dibayar yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD.

- (2) Dalam hal SSPD Nihil, penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD ditandatangani oleh PPAT/Notaris/Pejabat Kantor Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.
- (3) Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila tanah dan/ atau bangunan yang diperoleh haknya, tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Penyampaian SSPD oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk penelitian SSPD dilakukan dengan menggunakan formulir penyampaian SSPD sebagaimana tersebut pada Lampiran V Peraturan Bupati ini.

Pasal 32

- (1) Dinas Pendapatan Daerah setelah menerima penyampaian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, menindaklanjuti dengan :
 - a. mencocokkan Nomor Obyek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
 - b. Mencocokkan NJOP bumi dan/ atau bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi dan/ atau bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
 - c. Meneliti kebenaran penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar;
 - d. Meneliti kebenaran penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

Pasal 33

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan SSPD apabila diperlukan.
- (2) Hasil Penelitian Lapangan SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD dengan menggunakan formulir sebagaimana tersebut dalam Lampiran VI Peraturan Bupati ini.
- (3) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD dan/ atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak lebih kecil dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya dibayar, maka Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.
- (4) SSPD atau bukti pelunasan yang telah diteliti, distempel dengan bentuk stempel sebagaimana tersebut pada Lampiran VII Peraturan Bupati ini.

Pasal 34

Terhadap SSPD yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 masih dapat diterbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang kurang dibayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/ atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB; dan
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak dibayar, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/ atau bunga.

Bagian Kedua

Tata Cara Pemeriksaan

Pasal 35

- (3) Kepala Dinas berwenang melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (4) Wajib Pajak atau pihak-pihak yang terkait yang diperiksa wajib :
 - d. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak;
 - e. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
 - f. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (5) Pemeriksaan sederhana kantor dilakukan dengan membandingkan laporan Wajib Pajak dengan basis data yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga nantinya dapat diterbitkan SKPDKB, SKDLB, dan SKPDN.
- (6) Apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, maka dilakukan pemeriksaan sederhana lapangan.

BAB XI

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 36

- (1) Atas kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Kepala Dinas.
- (2) Kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi apabila :

- a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; atau
 - b. dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tidak seharusnya terutang.
- (3) Kepala Dinas dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
 - (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Kepala Dinas tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
 - (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.
 - (6) Pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
 - (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Kepala Dinas memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua per seratus) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan.

Pasal 37

- (1) Dalam hal wajib Pajak tidak mempunyai utang pajak maka pengembalian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Penyediaan Dana (SP2D) atas kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .
- (2) SP2D Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak dengan koreksi pendapatan pada tahun anggaran berjalan.

BAB XI

PELAKSANAAN, PEMBERDAYAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 38

- (3) Pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian Peraturan Bupati ini ditugaskan kepada Dinas Pendapatan Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan tugas, Dinas Pendapatan Daerah dapat bekerja sama dengan perangkat daerah atau lembaga lain yang terkait.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatkannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul.

Ditetapkan di
Bantul

pada tanggal 1
OKTOBER 2010

BUPATI BANTUL,

**SRI
SURYAWIDATI**

Dimuat dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul

Nomor 46 Tahun 2010

pada tanggal 1 OKTOBER 2010

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,

GENDUT SUDARTO

Lampiran I

PERATURAN BUPATI

**Nomor : 46 TAHUN
2010**

**TANGGAL : 1
OKTOBER 2010**

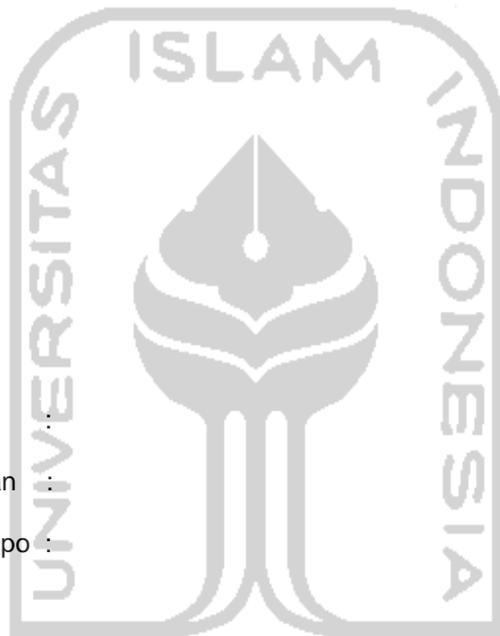
A. Bentuk Formulir SSPD Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan



B. Bentuk Surat Tagihan Pajak Daerah

KOP DINAS

SURAT TAGIHAN PAJAK



Kepada

Kepada Yth :.....

.....

Di

Nomor

Tanggal penerbitan

Tanggal jatuh tempo

I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama :

Alamat :

Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *)

Nomor :

Tanggal :

Jenis Perolehan :

NOP :

Alamat :

II. Dari Pemeriksaan tersebut di atas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1. Pokok pajak yang harus dibayar		Rp.....
2. Telah Dibayar tanggal	Rp.....	
3. Pengurangan	Rp.....	
4. Jumlah yang dapat diperhitungkan (2+3)		Rp.....
5. Kurang Dibayar (1-4)		Rp.....
6. Sanksi administrasi bunga berupa (PasalPerda BPHTB)	Rp.....	
7. Jumlah yang harus dibayar (5+6)		Rp.....
Dengan Huruf :		



Bantul, 2010

An. Kepala Dinas

Kepala Bidang Penagihan

(.....)

NIP.....

*) coret yang tidak perlu

Potong disini

Nama Wajib Pajak :	Diterima tanggal :.....
Atas perolehan Hak atas tanah dan bangunan dengan,	Oleh :
Alamat :	
NOP :	
Nomor SPTPD :	(.....)

Tanggal Penerbitan :	Nama Lengkap & Tanda Tangan
----------------------	-----------------------------

C. Bentuk Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar



KOP DINAS

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR

Kepada Yth :.....

.....

Di

Nomor :

Tanggal penerbitan :

Tanggal jatuh tempo :

- I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama :

Alamat :

Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :

Akta.Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *)

Nama :

Alamat :

NOP :

Alamat :

- II. Dari Pemeriksaan tersebut di atas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		Rp.....	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		Rp.....	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)		Rp.....	
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp.....(3)			Rp.....

5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 50%X Rp. (4)			Rp.....
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)			Rp.....
7. Pajak yang telah dibayar		Rp.....	
8. Diperhitungkan :			
8.a. Pokok STPD	Rp.....		
8.b. Pengurangan	Rp.....		
8.c. Jumlah (8.a. + 8.b.)	Rp.....		
8.d. Dikurangi pokok SKPDLB	Rp.....		
8.e. Jumlah (8.c. - 8.d.)	Rp.....		
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8.e.)			Rp.....
10. Pajak yang kurang dibayar (6 - 9)			Rp.....
11. Sanksi administrasi berupa bunga (PasalPerda BPHTB):			Rp.....
Bunga =bulan X 2% X Rp.....(10)			
12. Jumlah yang masih harus dibayar (10+11)			Rp.....
Dengan Huruf :			

Bantul, 2010

An. Kepala Dinas
Kepala Bidang Penagihan

(.....)

NIP.....

*) coret yang tidak perlu

Potong disini	Diterima tanggal
Nama Wajib Pajak :	Oleh :
Atas perolehan Hak atas tanah dan bangunan dengan,	
Alamat :	
NOP :	(.....)
Nomor SPTPD :	Nama Lengkap & Tanda Tangan

Tanggal Penerbitan :



D. Bentuk Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan



KOP DINAS

SURAT TAGIHAN PAJAK

Kepada

Kepada Yth :.....

.....

Di

Nomor :

Tanggal penerbitan :

Tanggal jatuh tempo :

II. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama :

Alamat :

Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :

Akta.Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *)

Nama :

Alamat :

NOP :

Alamat :

III. Dari Pemeriksaan tersebut di atas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		Rp.....	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		Rp.....	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)		Rp.....	
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp.....(3)			Rp.....
5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 50%X Rp.....			Rp.....

(4)			
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)			Rp.....
7. Pajak yang telah dibayar		Rp.....	
8. Diperhitungkan :			
8.a. Pokok STPD	Rp.....		
8.b. Okok SKBKB	Rp.....		
8.c. Pengurangan	Rp.....		
8.d. Jumlah (8.a. + 8.b. + 8.c)	Rp.....		
8.e. Dikurangi pokok SKPDLB	Rp.....		
8.f. Jumlah (8.c. - 8.e.)	Rp.....		
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8.f.)			Rp.....
10. Pajak yang kurang dibayar (6 - 9)			Rp.....
11. Sanksi administrasi berupa bunga (PasalPerda BPHTB):			Rp.....
Bunga =bulan X 2% X Rp.....(10)			
12. Jumlah yang masih harus dibayar (10+11)			Rp.....
Dengan Huruf :			

Bantul, 2010

An. Kepala Dinas

Kepala Bidang Penagihan

(.....)

*) coret yang tidak perlu

NIP.....

Nama Wajib Pajak	:	Potong disini	Diterima tanggal :.....
Atas perolehan Hak atas tanah dan bangunan dengan,			Oleh :
Alamat	:		
NOP	:		
Nomor SPTPD	:		(.....)

Tanggal Penerbitan :

Nama Lengkap & Tanda Tangan



Lampiran II

PERATURAN BUPATI

**Nomor : 46 TAHUN
2010**

**TANGGAL : 1
OKTOBER 2010**

Bentuk Surat Keputusan Pengurangan BPHTB

(Kop Dinas)

KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENDAPATAN DAERAH

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

YANG TERUTANG

Kepala Dinas,

Memperhatikan : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama tanggal, yang diterima lengkap oleh Dinasl pada tanggal

Menimbang : a. hasil pemeriksaan sederhana kantor/lapangan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah

dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Kantor/Lapangan Nomor tanggal

- b. bahwa terdapat/tidak terdapat *) cukup alasan untuk mengurangi besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang;

Mengingat : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2010 Seri A Nomor);
2. Peraturan Bupati Bantul Nomor.....tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENDAPATAN DAERAH TENTANG PEMBERIAN

PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

YANG TERUTANG

PERTAMA : Mengabulkan / Menolak *) permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib

Pajak :

Nama Wajib Pajak :

Alamat Wajib Pajak :

.....

Nomor Objek Pajak :

atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak/Putusan Hakim/
Dokumen lainnya **) hibah.

Letak Objek Pajak :

Tahun Pajak :

BPHTB Terutang : Rp

KEDUA

: Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud pada diktum

PERTAMA, maka besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar
adalah sebagai berikut :

Nomor Objek Pajak

BPHTB Terutang R

P

Besarnya Pengurangan (..... % x Rp R

.....) p

Jumlah BPHTB Yang Seharusnya Dibayar R

p

(.....)

.....)

KETIGA : Apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini maka akan dibetulkan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Bantul

Pada tanggal : 09

Agustus 2010

Kepala Dinas

(.....)

Nip.....

*) coret yang tidak perlu

**) Diisi sesuai keperluan



LAMPIRAN III
PERATURAN
BUPATI BANTUL
NOMOR
TAHUN 2010
TANGGAL

Bentuk Surat Keputusan Pembedulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan Sanksi Administratif kepada wajib

<p>(KOP SURAT)</p> <p>KEPUTUSAN KEPALA DINAS</p> <p>NOMOR.....</p> <p>TENTANG</p> <p>PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN/PENGHAPUSAN *) SANKSI ADMINISTRASI</p> <p>BPHTB ATAS SKPDKB/SKPDKBT/STPD NOMOR.....TANGGAL.....</p> <p>Kepala Dinas ,</p>	
Membaca	: surat permohonan pembedulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan *) sanksi administrasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diajukan Wajib Pajak/kuasa dari Wajib Pajak nomor.....tanggal..... atas SKPDKB/SKPDKBT/STPD nomor..... tanggal....., berdasarkan tanda terima nomor..... tanggal....., perlu diterbitkan keputusan atas permohonan, pembedulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan *) sanksi administrasi BPHTB dimaksud;
Menimbang	: bahwa berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian pembedulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan *) Sanksi Administrasi BPHTB Nomor..... tanggal.....perlu

menetapkan keputusan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan *) sanksi administrasi BPHTB atas permohonan pengurangan sanksi administrasi dimaksud;

Mengingat : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Peraturan Bupati Bantul Nomor Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA DINAS TENTANG PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, PENGHAPUSAN *) SANKSI ADMINISTRASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pertama : Mengabulkan sebagian/mengabulkan seluruhnya/Menolak*) atas permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan *) sanksi administrasi BPHTB :

a. Nama Wajib Pajak :

alamat :

b. SKPKKB/SKPKKABT/STPD*)

nomor :

Tanggal :

c. Objek Pajak

jenis perolehan

:

dokumen perolehan :

.....

nomor tanggal :

.....

Kedua : Penghitungan besarnya sanksi administrasi BPHTB sebagaimana dimaksud pada diktum PERTAMA adalah sebagai berikut :

a. Sanksi administrasi : Rp
.....

b. Besarnya pengurangan/penghapusan : Rp
.....
(.....% X Rp)

c. Sanksi administrasi setelah pengurangan/penghapusan :
Rp.....

Keempat : Keputusan Kepala Dinas ini berlaku pada tanggal ditetapkan.
..... 2011
(.....)

Ditetapkan : Bantul,

Kepala Dinas

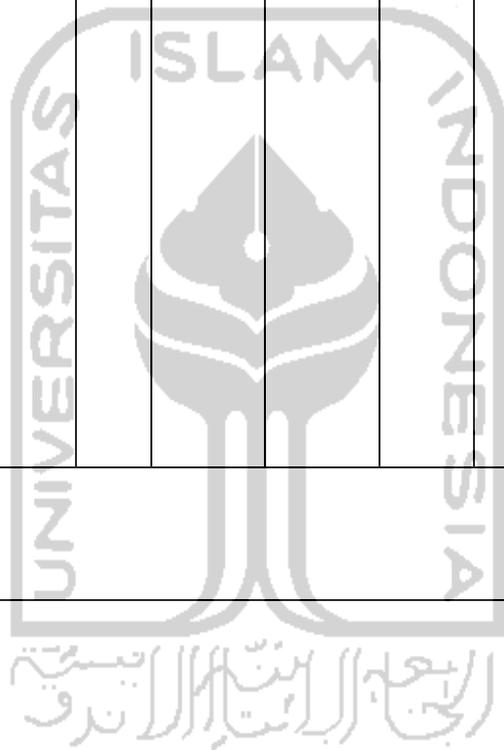


BANTUL, BUPATI

SRI
SURYA WIDATI

Lampiran IV

Urut	No	Tanggal	Tanah (desa)	Tanah	Bangunan	Nomor/ Tahun	NJOP (Rp)	Transaksi Pengalihan Hak	Pihak yang Mengalihkan	Pihak yang Menerima	Tanggal	R
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	



Lampiran V

PERATURAN BUPATI

Nomor : tahun
2010

Tentang : PETUNJUK
PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BANTUL
NOMOR 9 TAHUN 2010
TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN
BANGUNAN

Bentuk Formulir Penyampaian SSPD untuk penelitian BPHTB



FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD

Lampiran : 1 (satu) set

Hal : Penyampaian SSPD untuk diteliti

Yth. Bupati Bantul

Cq Kepala Dinas Pendapatan Daerah

Kabupaten Bantul

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Wajib Pajak :

NPWP :

Alamat :

.....
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kota :
No. Telepon :

bersama ini menyampaikan SSPD untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagai berikut :

.....
NOP :
Alamat :
.....
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kota :

Terlampir dokumen sebagai berikut :

- (1) SSPD yang tertera Bukti Penerimaan Daerah *)
- (2) Fotokopi SPPT atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/Bukti Pembayaran PBB lainnya Tahun *)
- (3) Fotokopi identitas Wajib Pajak berupa
- (4) Surat Kuasa dari Wajib Pajak **)
- (5) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak **)
- (6)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD.

.....
....20.....
Wajib
Pajak/Kuasa
Wajib Pajak *)

Keterangan :

- *) coret yang tidak perlu
- ***) dalam hal dikuasakan



Lampiran VI

PERATURAN BUPATI

Nomor : tahun
2010

Tentang : PETUNJUK
PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BANTUL
NOMOR 9 TAHUN 2010
TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN
BANGUNAN

Bentuk Lapran dan Lampiran Hasil Penelitian Lapangan BPHTB

A. Bentuk Laporan Hasil Penelitian Lapangan BPHTB

NOMOR
TANGGAL.....

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. N a m a :

N I P :

Jabatan :

2. N a m a :

N I P :

Jabatan :

Berdasarkan Surat Tugas Kepala Kantor Dinas Pendapatan Daerah Nomor..... tanggal telah mengadakan Penelitian Lapangan SSPD pada tanggalatas SSPD yang disampaikan oleh Wajib Pajak :

Nama :

NPWP :

Alamat :

yang tercatat dalam surat tanda terima Nomor : terhadap tanah dan/atau bangunan :

NOP :

Alamat :

Berdasarkan penelitian lapangan tersebut diperoleh fakta (terlampir), sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian SSPD.

Penelitian ini dilakukan dengan sebenar-benarnya, mengingat Sumpah Jabatan.

Petugas Peneliti,

1.

.....

NIP

2.

.....

NIP

Mengetahui dan Mengesahkan Kepala Dinas..... Kepala Seksi

.....

NIP

NIP

*) Coret yang tidak perlu

B. Bentuk Lampiran Hasil Penelitian Lapangan BPHTB

LAMPIRAN LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD

NOMOR :

TANGGAL :

N O.	URAIAN
1	TUJUAN PENELITIAN LAPANGAN SSPD
	A.

	<p>.....</p> <p>B.</p> <p>.....</p> <p>C.</p> <p>.....</p>
2	<p>HASIL PENELITIAN</p> <p>A.</p> <p>.....</p> <p>B.</p> <p>.....</p> <p>C.</p> <p>.....</p>
3	<p>KESIMPULAN / SARAN</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

PETUGAS PENELITIAN,
 1.
 NIP
 2.

 NIP

Lampiran VII

PERATURAN BUPATI

Nomor : tahun
2010

Tentang : PETUNJUK
PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BANTUL
NOMOR 9 TAHUN 2010
TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN
BANGUNAN

Bentuk Stempel Untuk Penelitian SSPD

Telah Diteliti :	
NOP	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
NJOP Bumi/m ²	
NJOP Bangunan/m ²	
Penghitungan BPHTB	
Penghitungan BPHTB yang disetor	
(Nomor Register)	Paraf Peneliti
(tanggal)	Dan tanda tangan Kasi
Pelayanan SSPD tidak dipungut Biaya	

STEMPEL

DINAS

