



PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARANGASEM

NOMOR 3 TAHUN 2011

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARANGASEM,

- Menimbang :
- a. bahwa Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu pengaturan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
 - b. bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 2. Undang-Undang Nomor 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 diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
 3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

4. Undang–Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189) ;
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389) ;
6. Undang–Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang–Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844) ;
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) ;
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Karangasem Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Karangasem (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Karangasem Nomor 4 Tahun 1989 Seri D Nomor 4);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Karangasem (Lembaran Daerah Kabupaten Karangasem Tahun 2008 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karangasem Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KARANGASEM

dan

BUPATI KARANGASEM

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 Karangasem.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Karangasem.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Karangasem sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati, yang selanjutnya disebut Pejabat, adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
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. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
8. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
9. Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang dibidang Pertanahan dan Bangunan.
10. 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.
11. 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.
12. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
14. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
15. 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.

16. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
17. 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 Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan.
18. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
19. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
20. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
21. 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.
22. Pemungutan Pajak adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeteroran.
23. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
24. 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.
25. 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.

BAB II

NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan 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. pemekaran usaha ;
 12. peleburan usaha; atau
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena :
 1. kelanjutan pelepasan hak ; atau
 2. diluar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. hak milik ;
 - b. hak guna usaha ;
 - c. hak guna bangunan ;
 - d. hak pakai ;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Objek Pajak yang diperoleh :
 - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik ;
 - b. negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - g. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan tegak pura dan pelaba pura.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan / atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III

DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN TATA CARA
PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi ;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar ;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar ;
 - e. waris adalah nilai pasar ;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang di Daerah.

Pasal 6

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

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6

dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka besarnya pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- (3) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) besarnya ditetapkan sebagai berikut :
 - a. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan saudara sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/ istri sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - b. dalam hal perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSS) dengan dukungan fasilitas perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi, adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
 - c. dalam hal perolehan hak dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah bagi pelaku Usaha Mikro dan Kecil sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah); dan
 - d. dalam hal perolehan hak selain huruf a, huruf b, dan huruf c sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
- (4) Besarnya pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memperoleh hak karena waris atau hibah wasiat adalah 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.
- (5) Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :
 - a. 0 % (nol persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal penerimaan Hak Pengelolaan adalah Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum, Perumnas);
 - b. 50 % (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

BAB IV

WILAYAH PEMUNGUTAN PAJAK

Pasal 8

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut diwilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.
- (2) Wilayah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah wilayah Kabupaten Karangasem.

BAB V

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 9

Saat terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan untuk :

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta ;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. waris adalah tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta; dan
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Pasal 10

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

Pasal 11

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

BAB VI
TATA CARA PENETAPAN PAJAK

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Sistem dan Prosedur Pengelolaan, dan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (2) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan dan pengurangan SSPD serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak.

Pasal 14

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan :

- a. SKPDKB jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- 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.

Pasal 15

- (1) Tata cara penerbitan SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a dan huruf b diatur dengan Peraturan Bupati.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengisian dan penyampaian SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a dan huruf b diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 16

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika :
 - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/ atau denda.
- (2) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak.

Pasal 17

- (1) Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak.
- (2) Pembayaran Pajak dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati sesuai waktu yang ditentukan dalam SKPDKB, SKPDKBT dan STPD.
- (3) Apabila pembayaran pajak dilakukan ditempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke Kas Daerah paling lama 1 x 24 jam atau waktu yang ditentukan oleh Bupati.
- (4) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sekaligus atau lunas dengan menggunakan SSPD.
- (5) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) juga merupakan SPTPD disampaikan kepada Bupati dan Pejabat yang ditunjuk sebagai berkas untuk melakukan penelitian.

Pasal 18

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.

Pasal 19

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

BAB VIII

KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 20

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa; dan
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang pajak 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 21

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak daerah yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 22

- (1) Penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dapat dilakukan apabila :
 - a. wajib pajak telah meninggal dunia dan tidak mempunyai harta warisan atau kekayaan;
 - b. wajib pajak badan yang telah selesai proses pailitnya; dan
 - c. wajib pajak yang tidak memenuhi syarat lagi sebagai subjek pajak dan hak untuk melakukan penagihan pajak telah kedaluwarsa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghapusan pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan terhitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b ditambah dengan dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (3) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 24

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 25

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000, 00 (dua ratus lima puluh ribu) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB X

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

Pasal 26

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kekeliruan penerapan ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
- (2) Bupati dapat :
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN dan STPD 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 terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atas kondisi tertentu objek pajak.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atas pembatalan Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 27

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberikan wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan dibidang perpajakan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindakan pidana perpajakan daerah.
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - g. menyuruh berhenti dan/ atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang benda dan atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan, dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 28

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

Pasal 29

Tindak pidana dibidang perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Amlapura
pada tanggal 17 Pebruari 2011

BUPATI KARANGASEM,

I WAYAN GEREDEG

Diundangkan di Amlapura
pada tanggal 17 Pebruari 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KARANGASEM,

I NENGAH SUDARSA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KARANGASEM TAHUN 2011 NOMOR 3

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN KARANGASEM
Kepala Bagian Hukum dan HAM

A.A Ngurah Ketut Nurwana

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KARANGASEM

NOMOR 3 TAHUN 2011

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Pajak Daerah adalah salah satu sumber pendapatan bagi daerah yang sangat penting guna mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Daerah yang semakin meningkat seiring dengan meningkatnya kepentingan masyarakat untuk mendapat pelayanan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terjadinya perubahan dan pembaharuan jenis Pajak yang menjadi kewenangan Daerah membawa konsekwensi bagi Daerah untuk melakukan pembaharuan terhadap Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sesuai Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu jenis Pajak Daerah bagi Kabupaten/Kota, maka untuk pengaturan pelaksanaan serta agar Pemerintah Kabupaten Karangasem dapat memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan perundang-undangan perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a.

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

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

Angka 5

Perolehan karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

Angka 6

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

Angka 7

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

Angka 8

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9

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

Angka 10

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

Angka 11

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

Angka 12

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

Angka 13

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

Huruf b

Angka 1

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

Angka 2

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

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk

penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

Huruf c

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

Huruf d

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

Contoh :

- i. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa terjadi perubahan nama
- ii. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya menjadi hak baru).

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

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e
Cukup jelas

Huruf f
Cukup jelas

Huruf g
Cukup jelas

Huruf h
Cukup jelas

Huruf i
Cukup jelas

Huruf j
Cukup jelas

Huruf k
Cukup jelas

Huruf l
Cukup jelas

Huruf m
Cukup jelas

Huruf n
Cukup jelas

Huruf o
Cukup jelas

Ayat (3)

Contoh :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

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

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

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

Pasal ini memberi kewenangan kepada Kepala Daerah untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN hanya terhadap kasus-kasus tertentu seperti tersebut pada ayat ini, dengan perkataan lain hanya terhadap Wajib Pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan atau kewajiban material.

Contoh:

1. Seorang Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD pada tahun pajak 2009. Setelah ditegur dalam jangka waktu tertentu juga belum menyampaikan surat Pemberitahuan Pajak Daerah, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar atas pajak yang terutang.
2. Seorang Wajib Pajak menyampaikan SSPD pada tahun pajak 2009. Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang disampaikan tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan dengan sanksi administrasi.
3. Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Contoh 2 yang telah diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, apabila dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sesudah pajak yang terutang ditemukan data baru atau data lama yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, maka Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan.
4. Wajib Pajak berdasarkan hasil pemeriksaan Kepala Daerah ternyata jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak, maka Kepala Daerah dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil.

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

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

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Sistem pemungutan pajak ini adalah self assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa berdasarkan kepada SKPD

Ayat (5)
Penelitian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk, antara lain memastikan bahwa pajak telah dibayar/ disetor ke kas daerah, dasar pengenaan yang digunakan sudah benar, PBB atas objek pajak sudah lunas atau tidak ada tunggakan.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Yang dimaksud pengakuan utang pajak secara langsung adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

Contoh :

Wajib Pajak mengajukan permohonan angsuran/ penundaan pembayaran

Ayat (5)
Yang dimaksud pengakuan utang pajak secara tidak langsung adalah Wajib Pajak tidak secara nyata-nyata langsung menyatakan bahwa ia mengakui mempunyai utang pajak kepada Pemerintah Daerah.

Contoh :

Wajib Pajak mengajukan permohonan keberatan.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22
Cukup jelas

Pasal 23
Ayat (1)

Ayat yang mengatur sanksi terhadap Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu mengenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari masa pajak yang tidak atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan atas pajak yang tidak atau terlambat di bayar sanksi administrasi berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB

Ayat (1)

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

Ayat (3)

Sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) tidak dikenakan kepada Wajib Pajak apabila data baru yang belum terungkap dilaporkan sendiri oleh Wajib Pajak sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 24

Pasal ini mengatur sanksi administrasi berupa bunga atas STPD diterbitkan karena

- Pemeriksaan SSPD yang menghasilkan pajak kurang bayar karena terdapat salah tulis dan atau salah hitung.

Contoh :

- Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 18 Juni 2009. Berdasarkan pemeriksaan SSPD yang disampaikan Wajib Pajak "B" ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan pajak kurang bayar sebesar Rp. 1.500.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD pada tanggal 23 September 2010 dengan perhitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar	Rp. 1.500.000,00
Bunga= 4 x 2% x Rp. 1.000.000,00	Rp. 120.000,00 (+)
Jumlah yang kurang dibayar dalam STPD	Rp. 1.620.000,00

Pasal 25
Cukup jelas

Pasal 26
Cukup jelas

Pasal 27
Cukup jelas

Pasal 28
Cukup jelas

Pasal 29
Cukup jelas

Pasal 30
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KARANGASEM NOMOR 2.

