



BUPATI PEMALANG

PERATURAN BUPATI PEMALANG

NOMOR 1 TAHUN 2011

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG
NOMOR 5 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

Menimbang : a. 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;

b. bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur petunjuk pelaksanaan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

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 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3684);
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 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);

10. 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);
11. 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);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
16. 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);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4576);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4090);
19. 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);
20. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan.
21. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 2 Tahun 2005 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pemalang (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2005 Nomor 11);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 13 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2007 Nomor 13);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pemalang (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2008 Nomor 1);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2010 Nomor 10).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG NOMOR 5 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 Pemalang.
2. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pemalang yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Pemalang.
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 Sekretaris Daerah, Sekretaris DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah dan Kecamatan.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang 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 yang selanjutnya disebut BPHTB 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. 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.
17. 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 sebagi pengganti tanah dan/ atau bangunan yang diterimanya.
18. 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.
19. 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 pemeberi hibah wasiat meninggal dunia.
20. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/ atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
21. 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.
22. 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.

23. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
24. 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 yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.
25. 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.
26. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
27. 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.
28. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
29. 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.
30. 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.
31. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
32. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
33. 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.

34. 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.
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 penyeterannya.
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 penyeteroran 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 Pengelolaan Keuangan dan Aset 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.

BAB II
NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Nama pajak adalah BPHTB.

Pasal 3

- (1) Objek pajak BPHTB 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 BPHTB 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 BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 6

Wajib pajak BPHTB 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 BPHTB 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

- (1) Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat sebesar 50 % (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- (2) Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :
 - a. 0% (nol persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Kementrian, Lembaga Pemerintah Non Kementrian, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

- b. 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

Pasal 10

Tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen).

Pasal 11

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

BAB IV

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 12

- (1) Saat terutangnya pajak BPHTB 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) 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

- (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 pejabat yang berwenang.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (5) BPHTB 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 6 (enam) rangkap, yaitu :
 - a. Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar ke-2 : untuk PPAT/Notaris atau Kantor Lelang;
 - c. Lembar ke-3 : untuk Kantor Pertanahan;
 - d. Lembar ke-4 : untuk Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
 - e. Lembar ke-5 : untuk Tempat Pembayaran BPHTB/Bendahara Penerima.
 - f. Lembar ke-6 : untuk Tempat Pembayaran BPHTB sebagai arsip.
- (7) Bentuk, isi dan tata cara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum pada Lampiran I Peraturan Bupati ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Pasal 14

- (1) Formulir SSPD disediakan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk masing-masing PPAT/Notaris atau tempat lain yang ditunjuk Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (2) Wajib Pajak/ Kuasa Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD lembar ke-1, SSB lembar ke-2, lembar ke-3 dan lembar ke-4.
- (3) SSPD lembar ke-2 disampaikan oleh wajib pajak kepada PPAT/Notaris atau Kantor Lelang.
- (4) SSPD lembar ke-3 disampaikan oleh wajib Pajak kepada Kantor Pertanahan;
- (5) SSPD Lembar ke-4 untuk Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
- (6) SSPD lembar ke-5 untuk tempat pembayaran BPHTB/Bendahara Penerima;
- (7) SSPD lembar ke-6 untuk tempat pembayaran BPHTB sebagai arsip.

Pasal 15

- (1) Dalam hal BPHTB 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-4, lembar ke-5 dan ke-6 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Pasal 16

Penyampaian SSPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dan pasal 14 ayat (5) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Bagian Kedua

Penagihan Pajak

Pasal 17

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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.
- (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 persen) 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 persen) 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 persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) 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

- (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) Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.

BAB VI

PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK

Pasal 19

- (1) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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 Pemalang;
 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 orang pribadi veteran, Pegawai Negeri Sipil, TNI, POLRI, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah.
- 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 20

Besarnya pengurangan BPHTB :

- a. sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a angka 3;
- b. sebesar 50 % (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 3, 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 19 huruf a angka 1;

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB sebesar perhitungan setelah mendapat pengurangan.

- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan BPHTB secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.

Pasal 22

- (1) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB.
- (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 BPHTB 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 BPHTB adalah sebagaimana tercantum pada lampiran II Peraturan Bupati ini.

BAB VII

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

Pasal 23

- (1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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.
- (2) 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 Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
 - d. Surat Permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/ Kuasanya.
- (3) Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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 Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah harus menerbitkan surat keputusan pembetulan secara jabatan.
 - (4) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah 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.
 - (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlampaui, tetapi Kepala Dinas tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan.
 - (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, atau sanksi administrasi, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 24

- (1) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah karena jabatannya 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 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.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi BPHTB dapat dilakukan :
- a. atas sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
 - b. dalam hal sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.
- (3) Pengurangan ketetapan BPHTB :
- a. dapat dilakukan atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang tidak benar;
 - b. dapat dilakukan dalam hal terdapat ketidakbenaran NPOP dan/atau penafsiran peraturan perundangan BPHTB pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD;
- (4) Pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang tidak benar, dapat dilakukan dalam hal SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD tersebut seharusnya tidak diterbitkan, antara lain karena objek pajak tersebut termasuk objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.

Pasal 25

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administrasi yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. diajukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
 - d. dilampiri fotokopi SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
 - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, dalam hal yang diajukan

- permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT atau STPD;
- f. Wajib Pajak telah melunasi pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD; dan
 - g. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib.
- (2) Permohonan pengurangan ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) harus memenuhi persyaratan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau STPD;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan atau pembatalan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. diajukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
 - d. dilampiri asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang dimohonkan pengurangan;
 - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan adalah SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD;
 - f. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (3) Permohonan pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan atau pembatalan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. diajukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas;
 - d. dilampiri asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang dimohonkan pengurangan;
 - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau STPD,

dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan adalah SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD;

f. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.

- (4) Surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, pengurangan ketetapan, atau pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) atau ayat (3) dianggap sebagai bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak/Kuasa Wajib diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

Pasal 26

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diajukan dan disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (2) Atas penyampaian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tanda bukti penerimaan surat sebagai bukti penerimaan surat permohonan Wajib Pajak.

Pasal 27

- (1) Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal permohonan diterima, harus memberikan suatu keputusan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 ayat (1).
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah belum memberi suatu keputusan, permohonan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung jangka waktu dimaksud berakhir.

Pasal 28

- (1) Keputusan Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atas :
 - a. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a; dan

- b. permohonan pengurangan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN dan STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2), dapat berupa mengabulkan sebagian atau seluruhnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atas permohonan pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3), dapat berupa mengabulkan atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Atas permintaan tertulis dari Wajib Pajak, Bupati atau Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah harus memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar untuk menolak atau mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau menolak permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

BAB VIII

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

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 Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan format sebagaimana tercantum pada Lampiran III Peraturan Bupati ini.

BAB IX

TATA CARA PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Penelitian

Pasal 30

- (1) Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah melakukan penelitian SSPD atas SSPD yang telah dilampiri dengan Bukti Setor yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD.

- (2) Dalam hal BPHTB Nihil, penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD ditandatangani oleh PPAT/Pejabat Lelang atau pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (3) Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dilaksanakan apabila atas 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 format sebagaimana tercantum pada Lampiran IV Peraturan Bupati ini.

Pasal 31

- (1) Dalam hal penelitian SSPD sebagaimana dimaksud Pada pasal 30 telah terpenuhi, Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah menindaklanjuti dengan:
 - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
 - b. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 - c. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
 - d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
 - e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

Pasal 32

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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.
- (3) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD dan atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor oleh Wajib Pajak lebih besar BPHTB yang disetor wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.

Pasal 33

Terhadap SSPD yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) masih dapat diterbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB 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;
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang bayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

Bagian Kedua

Tata Cara Pemeriksaan

Pasal 34

Pemeriksaan BPHTB:

- a. wajib dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan Peninjauan Kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain, yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB;
- b. dapat dilakukan dalam hal :
 1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
 2. terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

Pasal 35

Dalam rangka Pemeriksaan BPHTB, kepada Wajib Pajak disampaikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB.

Pasal 36

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Kantor, dan dapat dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak terdapat di Kantor Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (2) Pemeriksaan Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Pasal 37

- (1) Untuk kepentingan Pemeriksaan BPHTB, wajib pajak dapat diundang dengan format sebagaimana tercantum pada Lampiran V Peraturan Bupati ini.
- (2) Wajib Pajak atau kuasanya harus memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB dengan membawa buku, catatan, dan/atau dokumen yang diperlukan oleh Pemeriksa.
- (3) Dalam hal buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa fotokopi, maka Wajib Pajak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya.
- (4) Dalam hal diperlukan peminjaman buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau fotokopinya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemeriksaan BPHTB tetap dilanjutkan berdasarkan data yang ada pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Pasal 38

- (1) Hasil Pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan BPHTB (LHPB).
- (2) LHPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembuatan nota penghitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan :

- a. SKPDLB apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; atau
- b. SKPDN apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang; atau
- c. SKPDKB apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar; atau
- d. SKPDKBT apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB; atau
- e. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga; atau
- f. Surat Keputusan Keberatan, dalam hal Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan Wajib Pajak.

Pasal 39

- (1) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan hanya dengan Pemeriksaan Kantor, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB adalah paling lama 1 (satu) bulan yang dihitung sejak tanggal SP2B sampai dengan tanggal LHPB.
- (2) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Kantor dan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 3 (tiga) bulan yang dihitung sejak tanggal SP2B sampai dengan tanggal LHPB.
- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a dan huruf b angka 1 diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan BPHTB.

BAB X

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 40

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila:
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;

- b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (2) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (3) Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak:
 - a. diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB);
 - b. diterimanya permohonan pengembalian kelebihan BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.
- (4) Kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan oleh Kepala Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atas nama Bupati dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKPB), berdasarkan SKPDLB atau surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 41

- (1) Pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4) dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMK BPHTB).
- (2) SPMK BPHTB dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak tahun anggaran berjalan, yaitu pada mata anggaran yang sama atau sejenis dengan mata anggaran penerimaan semula.
- (3) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah wajib menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak SPMK BPHTB diterima.

BAB XI

PELAKSANAAN, PEMBERDAYAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan, pemberdayaan, pengawasan dan pengendalian Peraturan Bupati ini ditugaskan kepada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

- (2) Dalam melaksanakan tugas, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dapat bekerja sama dengan perangkat daerah atau lembaga lain terkait.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 43

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan berlaku efektif sejak tanggal 3 Januari 2011.

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

Ditetapkan di Pemalang
pada tanggal 3 Januari 2011

BUPATI PEMALANG,

Cap.

ttd

H.M. MACHROES

Diundangkan di Pemalang
pada tanggal 3 Januari 2011

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PEMALANG
KEPALA DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN ASET DAERAH

Cap.

ttd

H. ISTIANTO, SH, MSi

Pembina Utama Muda

NIP. 196203101985031018

BERITA DAERAH KABUPATEN PEMALANG TAHUN 2011 NOMOR 1