



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUDUS

NOMOR

13

TAHUN

2010

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUDUS
NOMOR 13 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUDUS,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 95 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan peningkatan pendapatan asli daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah, maka perlu mengatur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu membentuk Peraturan Daerah 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 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
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 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3293) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;

18. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Nomor 10 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Tahun 1988 Nomor 4);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2007 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Nomor 99);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Nomor 106);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN KUDUS

dan

BUPATI KUDUS

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 Kudus.
2. Pemerintah daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kudus.
4. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Kudus.
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
6. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
7. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
8. Wajib Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Wajib BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

9. 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 apa pun, 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.
10. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
11. Surat Setoran Pajak Daerah, yang dapat disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran BPHTB 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 dapat disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan BPHTB yang menentukan besarnya jumlah pokok BPHTB, jumlah kredit BPHTB, jumlah kekurangan pembayaran pokok BPHTB, besarnya sanksi administratif, dan jumlah BPHTB yang masih harus dibayar.
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang dapat disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan BPHTB yang menentukan tambahan atas jumlah BPHTB yang telah ditetapkan.

14. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang dapat disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan BPHTB yang menentukan jumlah pokok BPHTB sama besarnya dengan jumlah kredit BPHTB atau BPHTB tidak terutang dan tidak ada kredit BPHTB.
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang dapat disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan BPHTB yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran BPHTB karena jumlah kredit BPHTB lebih besar dari pada BPHTB yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
16. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang dapat disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan BPHTB dan/atau sanksi administrasi 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

18. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
19. Putusan Banding adalah putusan pengadilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
20. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah.
21. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK, DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut bea sebagai pembayaran atas perolehan hak atas tanah dan/atau denda.

Pasal 3

- (1) Objek 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;
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena;
 1. kelanjutan pelepasan hak;
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.

- (4) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak dikenakan BPHTB adalah:
- 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.

Pasal 4

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III

DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

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

- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami / istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 7

- (1) Besarnya pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) atau ayat (5).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan

Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) atau ayat (5).

BAB IV

WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

BAB V

SAAT DAN TEMPAT PAJAK YANG TERUTANG

Pasal 9

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Daerah yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan.

BAB VI PEMBAYARAN, PENETAPAN, DAN PENAGIHAN

Pasal 10

- (1) Wajib BPHTB wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan pada adanya SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, dan/atau STPD.
- (2) BPHTB yang terutang dibayar di Kas Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk Bupati dengan menggunakan SSB paling lambat 1 (satu) hari kerja atau dalam waktu yang ditentukan oleh Bupati.

Pasal 11

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Pasal 12

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB.

- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPKDBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 13

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD apabila:
 - a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/ atau bunga.
- (2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.

Pasal 14

- (1) SKPKDB, SPDBKBT, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding 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 maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding oleh Wajib Pajak.

Pasal 15

Jumlah pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

BAB VII

KEBERATAN, BANDING, DAN PENGURANGAN

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atas suatu:
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.

- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SKPDKB atau SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (7) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Bupati wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (8) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 17

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (2) Sebelum surat keputusan diterbitkan, Wajib BPHTB dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 18

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

Pasal 19

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk

jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.

Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib BPHTB, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Bupati karena:
 - a. kondisi tertentu Wajib BPHTB yang ada hubungannya dengan Objek Pajak; atau
 - b. kondisi Wajib BPHTB yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu; atau
 - c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Bupati.

BAB VIII

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 21

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

Pasal 22

- (1) Bupati setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:
 - a. SKPDLB, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
 - b. SKPDN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) telah terlampaui dan Bupati tidak memberi keputusan, permohonan kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan serta SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.

BAB IX

KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 23

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, kecuali apabila Wajib BPHTB melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib BPHTB, 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 BPHTB dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib BPHTB.

Pasal 24

- (1) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang BPHTB yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB X

INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 25

- (1) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan BPHTB dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB XI

KETENTUAN KHUSUS

Pasal 26

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib BPHTB dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:

- a. pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan;
 - b. pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib BPHTB kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Bupati dapat memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib BPHTB yang ada padanya.
- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

Pasal 27

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib BPHTB 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 BPHTB menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib BPHTB menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 28

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.

Pasal 29

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

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

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus sebagai Penyidik Pegawai Negeri Sipil untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;

- b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana;
- d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
- e. melakukan pengeledahan 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;
- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan/atau
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui

Pejabat Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau Badan selaku Wajib Pajak, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

BAB XIV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 32

Dalam hal terjadi perbedaan antara luas tanah yang telah dibayarkan dengan luas tanah hasil pengukuran oleh kantor yang membidangi pertanahan, maka Wajib BPHTB:

- a. membayar kekurangan BPHTB, apabila terjadi selisih kurang antara luas tanah yang telah dibayarkan BPHTB-nya dengan luas tanah hasil pengukuran; atau
- b. mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, apabila terjadi selisih lebih antara luas tanah yang telah dibayarkan BPHTB-nya dengan luas tanah hasil pengukuran.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 34

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

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

Ditetapkan di Kudus
pada tanggal 11 Oktober 2010

BUPATI KUDUS,

ttd.

M U S T H O F A

Diundangkan di Kudus
pada tanggal 12 Oktober 2010

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUDUS,

ttd.

BADRI HUTOMO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUDUS TAHUN 2010.
NOMOR 13

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUDUS
NOMOR 13 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

I. UMUM

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, Pemerintah Daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan peningkatan pendapatan asli daerah, guna membiayai pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan tersebut salah satunya berasal dari pungutan pajak daerah, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Kudus tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan guna memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “nilai transaksi dalam huruf a” adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan “nilai pasar dalam huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf l, huruf j, huruf k, huruf l, huruf m, dan huruf n” adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal tukar menukar kedua belah pihak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Ayat (3)

Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak, maka yang dipakai Nilai Jual Objek Pajak.

Contoh :

Wajib BPHTB “A” membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak (harga transaksi) Rp 50.000.000,00, sedangkan Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp 75.000.000,00, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp 75.000.000,00 dan bukan Rp 50.000.000,00.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “untuk setiap wajib pajak” adalah bahwa pengenaan nilai objek pajak tidak kena pajak untuk setiap wajib pajak hanya dikenakan untuk 1 (satu) kali transaksi dalam 1 (satu) tahun, untuk transaksi yang berikutnya dalam tahun yang sama tidak lagi dikenakan nilai objek pajak tidak kena pajak.

Contoh :

1. Pada tanggal 2 Januari 2010, Wajib BPHTB “A” membeli tanah dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak,
Rp 56.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Karena Nilai Perolehan Obyek Pajak berada di bawah Nilai Perolehan Obyek Pajak maka perolehan hak atas tanah tersebut tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Pada tanggal 5 Maret 2010 Wajib BPHTB "A" membeli tanah dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak, Rp 36.000.000,00, dan
 3. Pada tanggal 15 Agustus 2010 Wajib BPHTB "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak, Rp 156.000.000,00
- Untuk transaksi yang ke-2 dan ke-3 tetap dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanpa dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak karena Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah untuk setiap wajib BPHTP bukan untuk setiap Objek BPHTB.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Wajib BPHTB "A" membeli tanah dan bangunan,
 Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 156.000.000,00
 Nilai Perolehan Objek Pajak
 Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00
 Nilai Perolehan Objek Pajak
 Kena Pajak Rp 96.000.000,00
 BPHTB yang terutang = 5 % x Rp 96.000.000,00
 = Rp 4.800.000,00

Ayat (2)

Wajib BPHTB “A” membeli tanah dan bangunan, seharga Rp. 75.000.000,00, sedangkan NJOP PBB untuk bidang tanah dan bangunan tersebut adalah Rp 125.000.000,00, maka BPHTB yang dihitung adalah :

NJOP PBB..... Rp 125.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena PajakRp 65.000.000,00

BPHTB yang terutang = 5 % x Rp
65.000.000,00 = Rp 3.250.000,00

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Pada dasarnya sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assesment* dimana Wajib BPHTB diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah dan melaporkan tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Tempat Pembayaran Lain yang ditunjuk” adalah bank baik bank pemerintah maupun bank swasta, BPR, kantor pos dan tempat-tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Yang dimaksud dengan “surat paksa” adalah surat perintah membayar pajak dan tagihan yang terkait dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “di luar kekuasaannya” adalah keterlambatan Wajib BPHTB mengajukan keberatannya yang bukan karena kesalahannya, misalnya sakit atau kena musibah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Huruf a

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, contoh :

1. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;

2. Wajib Pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Huruf b

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, contoh :

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

Huruf c

Contoh :

Tanah dan/atau bangunan yang digunakan, antara lain, untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pesantren,

sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta institusi pelayanan sosial masyarakat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Wajib BPHTB dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, antara lain dalam hal:

- a. BPHTB yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;
- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib BPHTB sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut batal.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Dalam hal terjadi perbedaan luas tanah yang telah dibayarkan dengan luas tanah dengan pengukuran.

Contoh A :

Wajib BPHTB "A" pada tanggal 20 Maret 2010 membeli tanah seluas \pm 450 m² dengan harga per meter persegi Rp 250.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 112.500.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena PajakRp 52.500.000,00

$$\text{BPHTB yang terutang} = 5 \% \times \text{Rp } 52.500.000,00 = \text{Rp } 2.625.000,00$$

Dalam rangka penerbitan sertifikat, pada tanggal 8 Agustus 2010 Instansi yang membidangi pertanahan melakukan pengukuran, luas tanah tersebut adalah $\pm 470 \text{ m}^2$ sehingga terjadi selisih kurang $\pm 20 \text{ m}^2$. Dengan demikian maka BPHTB yang dibayarkan terjadi kurang bayar sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 117.500.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena PajakRp 57.500.000,00

BPHTB yang seharusnya terutang

$$= 5 \% \times \text{Rp } 57.500.000,00 \quad \text{Rp } 2.875.000,00$$

BPHTB yang telah dibayar..... Rp 2.625.000,00

Pajak yang kurang dibayar Rp. 250.000.,00

Sanksi administrasi berupa bunga dari bulan 20 Maret 2010 sampai dengan 8 Agustus 2010 $= 5 \times 2 \% \times \text{Rp } 250.000,00$
 $= \text{Rp } 25.000,00$

Jadi jumlah BPHTB yang harus dibayar sebesar $= \text{Rp } 250.000,00 + \text{Rp. } 25.000,00$
 $= \text{Rp } 275.000,00$

Contoh B :

Wajib BPHTB "B" pada tanggal 1 Januari 2010 membeli tanah seluas \pm 450 m² dengan harga per meter persegi Rp 250.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 112.500.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena PajakRp 52.500.000,00

BPHTB yang terutang = 5 % x Rp 52.500.000,00
= Rp 2.625.000,00

Dalam rangka penerbitan sertifikat, pada tanggal 8 Mei 2010 Instansi yang membidangi pertanahan melakukan pengukuran, luas tanah tersebut adalah \pm 400 m² sehingga terjadi selisih lebih \pm 50 m². Dengan demikian maka BPHTB yang dibayarkan terjadi lebih bayar sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 100.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak

Kena PajakRp 40.000.000,00

BPHTB yang seharusnya terutang

= 5 % x Rp 40.000.000,00

Rp 2.000.000,00

BPHTB yang telah dibayar..... Rp 2.625.000,00

Pajak yang lebih dibayar Rp. 625.000.00
Jadi jumlah kelebihan pembayaran BPHTB
adalah = Rp 625.000,00
Dalam hal pengembalian kelebihan
tersebut terjadi keterlambatan paling lama
2 bulan terhitung sejak keputusan
permohonan kelebihan pembayaran pajak
dianggap dikabulkan, maka kepada
Wajib BPHTB diberikan bunga
sebesar 2 % per bulan.

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUDUS
NOMOR 133.