



# LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG

TAHUN 2011 NOMOR 2

---

## PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG

NOMOR 2 TAHUN 2011

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SEMARANG,

- Menimbang** :
- a. bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan kewenangan Daerah yang sebelumnya merupakan kewenangan Pemerintah Pusat;
  - b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas dan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, menjamin kepastian hukum dan kemandirian Daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat** :
1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
  2. 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);
  3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahaan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
  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 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
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 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
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 Nomor 126, 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 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana sebagaimana telah 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 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-kabupaten DaerahTingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara republik Indonesia Nomor 3746);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4575);
19. 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);
20. 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 Nomor 4593);
21. 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);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
23. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
24. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 4 Tahun 1988 Seri D Nomor 2);
25. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 1);
26. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 11 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 8);
27. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 18).

Dengan persetujuan bersama  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SEMARANG.**  
dan  
**WALIKOTA SEMARANG**

**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 Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Semarang.
4. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten/Kota.
6. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang berbatas berdimensi dua berukuran panjang kali lebar.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
11. 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
13. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

14. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
15. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN. 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.
19. 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 dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
20. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda
21. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
23. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
24. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan pajak daerah.
25. Penyidikan tindak pidana di bidang pajak daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil yang selanjutnya disebut penyidik, untuk mencari dan mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang pajak daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
26. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **BAB II**

### **NAMA, OBYEK DAN SUBYEK PAJAK**

#### **Pasal 2**

Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak sebagai pembayaran atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### **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.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :
  - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### **Pasal 4**

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

### **BAB III DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK DAN PERHITUNGAN 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 BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB.
- (8) 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 BPHTB ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### **Pasal 6**

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

#### **Pasal 7**

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang dipergunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan hak, besaran pokok Pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

### **BAB IV**

#### **TATA CARA PEMUNGUTAN DAN WILAYAH PEMUNGUTAN**

#### **Pasal 8**

Pemungutan Pajak BPHTB tidak dapat diborongkan

#### **Pasal 9**

Pajak BPHTB dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berlokasi.

### **BAB V**

#### **SAAT PAJAK TERUTANG**

#### **Pasal 10**

- (1) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan 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. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## **BAB VI**

### **SURAT SETORAN PAJAK DAERAH DAN TATA CARA PENETAPAN PAJAK BPHTB**

#### **Pasal 11**

- (1) Setiap wajib pajak, wajib mengisi SSPD-BPHTB.
- (2) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berfungsi sebagai SPTPD.
- (3) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (4) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

#### **Pasal 12**

- (1) Wajib pajak BPHTB memenuhi kewajibannya dengan menggunakan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT dan/ atau STPD.
- (2) Dalam jangka waktu 5(lima) Tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala 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 BPHTB tidak disampaikan kepada Kepala Daerah dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;

3. Jika kewajiban mengisi SSPD BPHTB tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1) dan angka 2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 2 % (dua persen) sebelum dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (4) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (5) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (6) 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 administrative berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

### **Pasal 13**

- (1) Walikota dapat menerbitkan STPD jika :
  - a. Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang bayar;
  - b. Dari hasil penelitian SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) SKPDKB dan SKPDKBT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih sebulan dan ditagih melalui STPD.

## **BAB VII TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN**

### **Pasal 14**

- (1) Walikota atau Pejabat menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.
- (2) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

- (3) Walikota atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak dengan dikenakan bunga 2 % (dua persen) perbulan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pembayaran penyeteroran tempat Pembayaran angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 15**

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

#### **Pasal 16**

- (1) Pembayaran pajak dilakukan di kas daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota.
- (2) Apabila pembayaran pajak dilakukan ditempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke Kas Daerah selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja .
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan menggunakan SSPD.

#### **Pasal 17**

Setiap pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada pasal 16 diberikan tanda bukti pembayaran dan dicatat dalam buku penerimaan.

### **BABVIII**

#### **TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI**

#### **Pasal 18**

- (1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Walikota atau Pejabat dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan. perpajakan daerah.
- (2) Walikota atau pejabat dapat :
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan bukan karena kesalahannya;
  - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
  - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu obyek pajak.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB IX KEBERATAN DAN BANDING**

### **Pasal 19**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota atau Pejabat atas :
- a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT;
  - c. SKPDLB;
  - d. SKPDN; dan
  - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat , tanggal Pemotongan atau Pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar 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 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

### **Pasal 20**

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

### **Pasal 21**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.

- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

### **Pasal 22**

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## **BAB X**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK**

#### **Pasal 23**

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Walikota.
- (2) Walikota dalam jangka waktu paling lama 12 (duabelas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Walikota tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Walikota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (Dua Persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (7) tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 24**

Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat (4) pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.

### **BAB XI KEDALUWARSA PENAGIHAN**

#### **Pasal 25**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila wajib pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) tertanggung apabila:
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa;
  - b. ada pengakuan utang pajak dari wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### **Pasal 26**

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Walikota menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa diatur dengan Peraturan Walikota.

### **BAB XIII PEMERIKSAAN DAN PENGAWASAN**

#### **Pasal 27**

- (1) Walikota berwenang melakukan pemeriksaan Pajak BPHTB untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim pemeriksa yang dibentuk berdasarkan keputusan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Untuk keperluan pemeriksaan, Wajib pajak diwajibkan :
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang;

- b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan, dan/atau;
- c. memberikan keterangan yang diperlukan.

#### **Pasal 28**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### **Pasal 29**

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

### **BAB XIV SANKSI**

#### **Pasal 30**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor lelang Negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor lelang Negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat(1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB XV INSENTIF PEMUNGUTAN**

#### **Pasal 31**

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Pajak Daerah dapat diberikan 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) diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan peraturan perundang - undangan.

**BAB XVI**  
**KETENTUAN KHUSUS**

**Pasal 32**

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh wajib pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota 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 Walikota untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga Negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.

**BAB XVII**  
**PENYIDIKAN**

**Pasal 33**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Wewenang Penyidik Sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa ;

- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang di perlukan untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, melalui penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.

## **BAB XVIII KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 34**

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD BPHTB atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD BPHTB atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

### **Pasal 35**

Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang tidak memenuhi kewajiban merahasiakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 36**

Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak atau berakhirnya Bagian Tahun Pajak atau berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan.

## **BAB XIX KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 37**

Pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Walikota.

**Pasal 38**

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Semarang.

Ditetapkan di Semarang  
pada tanggal 13 Januari 2011

**WALIKOTA SEMARANG**

ttd

**H. SOEMARMO HS**

Diundangkan di Semarang  
pada tanggal 13 Januari 2011

Plt. **SEKRETARIS DAERAH KOTA  
SEMARANG**

ttd

**AKHMAT ZAENURI**

Kepala Dinas Pendidikan

**LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2011 NOMOR 2**

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG**  
**NOMOR 2 TAHUN 2011**  
**TENTANG**  
**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**  
**(BPHTB)**

**I. UMUM**

Untuk menyelenggarakan pemerintahan, Daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian, pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus didasarkan pada Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memberikan kepastian hukum mengenai subyek pajak, objek pajak, tarif pajak, cara pemungutan pajak. Peraturan Daerah Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini juga mengatur tentang sanksi dan hukuman bagi setiap pelanggaran pajak. Akumulasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pendapatan asli daerah yang sangat bermanfaat untuk membiayai pembangunan di Kota Semarang.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, kemampuan Daerah untuk membiayai kebutuhan pengeluarannya semakin besar karena Daerah dapat dengan mudah menyesuaikan pendapatannya sejalan dengan adanya peningkatan basis pajak daerah dan diskresi dalam penetapan tarif. Disamping itu juga akan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha yang pada gilirannya diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

**II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

angka 1

Cukup Jelas

angka 2

Cukup Jelas

angka 3

Cukup Jelas

angka 4

Cukup Jelas

angka 5

cukup jelas

angka 6

Cukup Jelas

angka 7

Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- b. jalan tol;
- c. kolam renang;
- d. pagar mewah;
- e. tempat olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

Angka 8

NJOP adalah salah satu instrumen yang dalam keadaan tertentu dipergunakan dasar pengenaan BPHTB, yang datanya dimiliki oleh Kanwil Pajak Jawa Tengah. Diperlukan adanya peralihan pengetahuan dan kemahiran (*transfer of knowledge*), peralihan data, dalam penentuan NJOP dari Kanwil Pajak Jawa Tengah kepada Dinas (DPKAD). Karena itu perlu adanya hubungan dan kerjasama yang bersifat kooperatif dan konstruktif antara Kanwil Pajak Jawa Tengah dengan Dinas untuk terjadinya peralihan secara lengkap, dan ditindak lanjuti dengan Bimbingan Teknis dari Kanwil Pajak Jawa Tengah kepada personil teknis yang ditetapkan oleh Dinas untuk mengelola BPHTB khususnya terhubung dengan NJOP. Sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mulai Tahun 2014 pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan akan diserahkan kewenangannya kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Oleh karena itu pelaksanaan Transfer of knowledge dan BinteK merupakan hal penting yang harus dilakukan, sehingga peralihan penguasaan teknis penentuan dan penghitungan NJOP oleh Dinas yang berhubungan dengan BPHTB dan PBB akan berjalan dengan baik.

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

huruf b 1)

Cukup Jelas

huruf b 2)

Yang dimaksud dengan diluar pelepasan hak adalah pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, tidak termasuk perubahan hak, perubahan status hak, pembaharuan hak misalnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik, perpanjangan hak yang sudah berakhir masa berlakunya dan pembaharuan hak atas tanah.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

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

Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal tukar menukar tanah kedua belah pihak dikenakan BPHTB.

Yang dimaksud dengan risalah lelang adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara.

Apabila nilai transaksi dan nilai pasar tidak diketahui maka dasar pemungutan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan tahun berjalan.

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp.65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 5.000.000,00

Pajak Yang Terutang = 5% x Rp5.000.000,00 = Rp. 250.000,00

Pasal 8

Yang dimaksud tidak dapat diborongkan adalah bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Namun dimungkinkan adanya kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka proses pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada Wajib Pajak, atau penghimpun data obyek dan subyek pajak. Kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan penghitungan besarnya pajak yang terhutang, pengawasan penyeteroran pajak dan penagihan pajak.

Pasal 9

Obyek pajak yang terletak di wilayah Kota Semarang, pembayaran pajaknya dilakukan di Kota Semarang.

Pasal 10

huruf o.

Penetapan jangka waktu pembayaran BPHTB bagi pemenang lelang, yaitu 7 (tujuh) hari dihitung sejak ditetapkannya pemenang lelang oleh pejabat lelang bertujuan agar terdapat kepastian hukum dalam pembayaran BPHTB atas telah terjadinya perbuatan hukum dalam hal ini lelang. Waktu 7 (hari) adalah sesuai dengan jangka waktu yang diberlakukan bagi perbuatan hukum yang terjadi di Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 11

Kewajiban mengisi SSPD mengandung arti Pajak dibayar sendiri (*self assessment*) yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang dapat diperoleh di tempat pembayaran dan/atau di Dinas.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Yang dimaksud tempat lain yang ditunjuk adalah Bank-Bank yang ditunjuk oleh Walikota untuk menerima setoran pajak yang diterima

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Apabila permohonan keberatan dikabulkan maka kelebihan pajak yang telah dibayarkan dapat dikembalikan kepada wajib pajak yang mekanismenya diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup Jelas  
Pasal 28  
Cukup jelas  
Pasal 29  
Cukup jelas  
Pasal 30  
Cukup Jelas  
Pasal 31  
Cukup jelas  
Pasal 32  
Cukup Jelas.  
Pasal 33  
Cukup jelas  
Pasal 34  
Cukup jelas  
Pasal 35  
Cukup jelas  
Pasal 36  
Cukup jelas  
Pasal 37  
Cukup jelas  
Pasal 38  
Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 49**