



BUPATI PIDIE

QANUN KABUPATEN PIDIE NOMOR 9 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI PIDIE,

- Menimbang :**
- a. bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dalam melaksanakan pelayanan kepada masyarakat serta mewujudkan kemandirian daerah;
 - b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah dan pelaksanaannya harus diatur dengan Qanun;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Qanun Kabupaten Pidie tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 7 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
 2. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
 3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
 4. 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);
 5. 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 kedua kalinya 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);

6. Undang-Undang.....

6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
7. Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
9. Qanun Aceh Nomor 3 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan Qanun (Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Tahun 2007 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 03);
10. Qanun Kabupaten Pidie Nomor 2 Tahun 2008 tentang Pokok Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pidie Tahun 2008 Nomor 02, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pidie Nomor 11).

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN PIDIE
dan
BUPATI PIDIE**

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : QANUN KABUPATEN PIDIE TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pidie.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat Kabupaten sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan Kabupaten Pidie.
3. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Pidie.
4. Bupati adalah Bupati Pidie.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten, yang selanjutnya disebut DPRK adalah DPR Kabupaten Pidie.
6. Qanun adalah Peraturan Daerah yang selanjutnya disebut dengan Qanun Kabupaten Pidie.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang Perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

8. Bea.....

8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. 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.
10. 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.
11. Wajib bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pemotong bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan pemungut bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
12. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak, dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang;
14. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati;
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil selanjutnya disebut 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.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disebut SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terhutang atau tidak seharusnya terhutang.
19. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

20. Surat.....

20. 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 terhutang, 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.
21. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat pemberitahuan pajak terhutang, 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.
22. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Kabupaten.
23. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
24. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan Daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya

BAB II

NAMA OBJEK DAN SUBJEK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikenakan pajak atas Nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) 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.....

- 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.
- (4) 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.
- (5) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga 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 3

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

BAB III

DASAR PENGENAAN TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

(2) Nilai.....f.....

- (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 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) 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 5

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

Pasal 6

Besaran pokok bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) atau ayat (5).

BAB IV
WILAYAH PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN

Pasal 7

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

BAB V
SAAT BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN TERUTANG

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 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 penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VI
KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 9

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(2) Kepala.....

- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani sertifikat, risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 10

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

Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta 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 10 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PENETAPAN TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENELITIAN

Pasal 12

- (1) Setiap Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau kuasanya.
- (3) Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

(4). Bentuk.....

- (4) Bentuk, isi serta tata cara pengisian dan penyampaian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bupati dapat menerbitkan:
- a. SKPDKB jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang.
- (2) Jumlah kekurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Jumlah kekurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

BAB VIII

TATA CARA PENAGIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 14

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika:
- a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikenakan sanksi administratif berupa bunga.
- (2) Jumlah kekurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tata cara penyampaian STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada waktunya, dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB IX
PENGURANGAN**

Pasal 16

- (1) Atas permohonan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bupati dapat memberikan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang kepada Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena:
 - a. kondisi tertentu Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ada hubungannya dengan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, atau
 - b. kondisi tertentu Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu, atau
 - c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

**BAB X
KEBERATAN DAN BANDING**

Pasal 17

- (1) Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat atas suatu:
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

(4) Keberatan.....

- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 18

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan

Pasal 19

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

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

Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau 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) Bupati dapat :
- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - e. mengurangi ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau kondisi tertentu objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 21

- (1) Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk secara tertulis dengan menyebutkan sekurang-kurangnya :
- a. nama dan alamat wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - b. masa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - c. besarnya kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - d. SKPDN.

(2) Bupati.....

- (2) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, sudah memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampaui dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mempunyai hutang pajak lainnya, kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu hutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimaksud.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB dengan menerbitkan surat perintah pembayaran kelebihan pajak (SPPKP).
- (6) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 22

- (1) Atas pengajuan keberatan dan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mekanisme Pemeriksaan Kantor dan/atau Pemeriksaan Lapangan.

BAB XIII

KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 23

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, kecuali apabila Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melakukan tindak pidana bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan baik langsung atau tidak langsung.

(3) Dalam.....

- (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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan belum melunasinya kepada Pemerintah Kabupaten Pidie.
- (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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 24

- (1) Piutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sudah kadaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV PEMERIKSAAN

Pasal 25

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperiksa wajib :
 - a. memperlihatkan dan / atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 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.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XV PENYIDIKAN

Pasal 26

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan Tindak Pidana dibidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

(2) Wewenang.....*fr*.....

- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap atau jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, catatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut ketentuan perundang-undangan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XVI KETENTUAN PIDANA

Pasal 27

- (1) Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

(2) Wajib.....

(2) Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Pasal 28

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

**BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 29

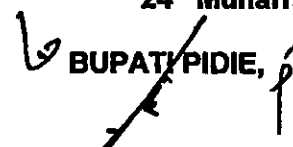

Dengan berlakunya Qanun ini, maka segala ketentuan yang bertentangan dengan Qanun ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 30

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pidie:

Ditetapkan di Sigli
pada tanggal 30 Desember 2010 M
24 Muharram 1431 H


BUPATI PIDIE,
MIRZA ISMAIL 

Diundangkan di Sigli
pada tanggal : 31 Desember 2010 M
25 Muharram 1431 H


SEKRETARIS DAERAH,

M. IRIAWAN, SE
Pembina Utama Muda
Nip. 19611130 198803 1 002

**PENJELASAN
ATAS
QANUN KABUPATEN PIDIE
NOMOR 9 TAHUN 2010**

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

UMUM

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai bagian dari Pajak Daerah adalah salah satu sumber pendanaan yang sangat penting bagi Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Untuk itu, sejalan dengan tujuan otonomi Daerah penerimaan Daerah yang berasal dari Pajak Daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan Daerah dalam memenuhi kebutuhan Daerah khususnya dalam hal peyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh Pemerintah Kabupaten sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut, pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Qanun. Sejalan dengan hal tersebut, penetapan Qanun ini adalah dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten dapat memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

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

Dalam pembentukan Qanun ini, di samping berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah, juga diperhatikan, diacu dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, antara lain:

1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4740);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997, Nomor 42; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000, Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

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

Angka 5)

Cukup jelas

Angka 6)

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

Angka 7)

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

Angka 8)

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

Angka 9)

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

Angka 10)

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

Angka 11).....

Angka 11)

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

Angka 12)

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

Angka 13)

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

Huruf b**Angka 1)**

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

Angka 2)

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

Ayat (4)**Huruf a**

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Ayat (5)**Huruf a**

Cukup jelas

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Contoh:

1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

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

Contoh.....

Contoh :

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Contoh :

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Cukup jelas

Pasal 8
Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g..........

Huruf g

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

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9**Ayat (1)**

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "risalah lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 10**Ayat (1)**

Contoh :

Semua peralihan hak pada bulan Januari 1998 oleh Pejabat yang bersangkutan harus dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Februari 1998 kepada Direktorat Jenderal Pajak.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 11**Ayat (1)**

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal ini, antara lain, peraturan yang mengatur mengenai disiplin pegawai negeri sipil.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Penerbitan surat ketetapan pajak ditujukan kepada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SSPD atau karena ditemukannya data fiskal yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.

Ayat (1)

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

Contoh:

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

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Ayat ini mengatur sanksi terhadap Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu mengenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari pajak yang tidak atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan atas pajak yang tidak atau terlambat dibayar. Sanksi administrasi berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 14**Ayat (1)**

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pemeriksaan" adalah pemeriksaan kantor.

Huruf c

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

Ayat (2)

Ayat ini mengatur pengenaan sanksi administrasi berupa bunga atas STPD yang diterbitkan karena:

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. pemeriksaan SSPD yang menghasilkan pajak kurang dibayar karena terdapat salah tulis dan atau salah hitung.

Contoh:

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar.

Dari perolehan tanah dan bangunan pada tanggal 21 September 2009, Wajib Pajak "A" terutang pajak sebesar Rp 5.000.000,00. Pada saat terjadinya perolehan tersebut, pajak dibayar sebesar Rp4.000.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD tanggal 23 Desember 2009 dengan penghitungan sebagai berikut :

Kekurangan bayar	Rp 1.000.000,00
Bunga = $4 \times 2\% \times \text{Rp}1.000.000,00 = \dots\dots\dots$	Rp 80.000,00 (+)
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	Rp 1.080.000,00

2. Hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 18 Juni 2009. Berdasarkan pemeriksaan SSPD yang disampaikan Wajib Pajak "B", ternyata terdapat salah hitung yang menyebabkan pajak kurang dibayar sebesar Rp1.500.000,00. Atas kekurangan pajak tersebut diterbitkan STPD pada tanggal 23 September 2009 dengan penghitungan sebagai berikut:

Kekurangan bayar	Rp 1.500.000,00
Bunga = $4 \times 2\% \times \text{Rp}1.500.000,00 = \dots\dots\dots$	Rp 120.000,00 (+)
Jumlah yang harus dibayar dalam STPD	Rp 1.620.000,00

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)
SKPKB, SKPKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Bupati untuk melakukan penagihan pajak.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 16

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 17

Ayat (1)

Apabila Wajib Pajak berpendapat bahwa jumlah pajak dalam surat ketetapan pajak dan pemungutan tidak sebagaimana mestinya, maka Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati yang menerbitkan surat ketetapan pajak. Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak. Satu keberatan harus diajukan terhadap satu jenis pajak dan satu tahun pajak.

Huruf a...*h*...

Huruf a
Cukup jelas
Huruf b
Cukup jelas
Huruf c
Cukup jelas
Huruf d
Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "alasan-alasan yang jelas" adalah 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 "keadaan di luar kekuasaannya" adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak/kekuasaan Wajib Pajak, misalnya, karena Wajib Pajak sakit atau terkena musibah bencana alam.

Ayat (4)

Ketentuan ini mengatur bahwa persyaratan pengajuan keberatan bagi Wajib Pajak adalah harus melunasi terlebih dahulu sejumlah kewajiban perpajakannya yang telah disetujui Wajib Pajak pada saat pembahasan akhir hasil pemeriksaan. Pelunasan tersebut harus dilakukan sebelum Wajib Pajak mengajukan keberatan.

Ketentuan diperlukan agar Wajib Pajak tidak menghindar dari kewajiban untuk membayar pajak yang telah ditetapkan dengan dalih mengajukan keberatan, sehingga dapat dicegah terganggunya penerimaan Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Tanda bukti penerimaan Surat Keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal. Diterima atau tidaknya hak mengajukan Surat Keberatan dimaksud, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dihitung mulai diterbitkannya surat ketetapan pajak sampai saat diterimanya Surat Keberatan tersebut oleh Bupati.

Tanda bukti penerimaan tersebut oleh Wajib Pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) berakhir.

Tanda bukti penerimaan itu diperlukan untuk memastikan bahwa keberatannya dikabulkan, apabila dalam jangka waktu tersebut Wajib Pajak tidak menerima surat keputusan dari Bupati atas Surat Keberatan yang diajukan.

Pasal 18**Ayat (1)**

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak maupun fiskus dan dalam rangka tertib administrasi, oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak harus diberi keputusan oleh Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Surat Keberatan diterima.

Ayat (2)

Dalam keputusan keberatan tidak tertutup kemungkinan utang pajaknya bertambah berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain karena ada data baru yang tadinya belum terungkap atau belum dilaporkan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20**Ayat (1)**

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Yang dimaksud dengan "kondisi tertentu objek pajak", antara lain, lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan Wajib Pajak tertentu.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27.....

- Pasal 27
Cukup Jelas
- Pasal 28
Cukup Jelas
- Pasal 29
Cukup jelas
- Pasal 30
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PIDIE NOMOR. 30