

BUPATI TEBO
PROVINSI JAMBI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEBO

NOMOR 9 TAHUN 2020

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEBO,

- Menimbang : a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Kabupaten dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka kewenangan melaksanakan pungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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 3987);
3. Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang

Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Tebo dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintahan 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 Daerah Republik Indonesia Nomor 5161);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950) ;

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TEBO**

dan

BUPATI TEBO

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. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi wewenang daerah otonom.
2. Bupati adalah Bupati Tebo.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tebo.
4. Perangkat Daerah Teknis adalah Perangkat Daerah yang membidangi pajak daerah Kabupaten Tebo.
5. Kepala Perangkat Daerah Teknis adalah Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pajak daerah Kabupaten Tebo.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan di Kabupaten Tebo.
8. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala kantor Pertanahan di Kabupaten Tebo.
9. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Selanjutnya disebut Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Tebo.
11. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
12. Badan adalah sekumpulan orang 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 badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Perolehan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/bangunan oleh orang pribadi atau badan.
15. Hak Atas tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
16. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan.
17. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau yang telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

19. 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.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

BAB II NAMA PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

Bagian Kesatu Objek Pajak

Pasal 3

- (1) Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemindahan hak karena :
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah.
 - b. Pemberian hak baru karena :
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. diluar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan
- (4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintah 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.

Bagian Kedua

Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Pasal 4

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

BAB IV

DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena 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. penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf o 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 (3) dapat diperoleh dari Kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (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 atau waris termasuk suami/isteri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Kedua

Pasal 6

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

Bagian Ketiga

Pasal 7

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

BAB V

SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

Bagian Kesatu

Saat Terutang Pajak

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 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 diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Tempat Terutang Pajak

Pasal 9

Tempat Terutang Pajak berada di Wilayah Kabupaten Tebo.

BAB VI

PENETAPAN, SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu

Penetapan

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB).

- (2) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Sistem dan Prosedur Pemungutan

Pasal 11

- (1) Penetapan SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan Prosedur sebagaimana pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII TATA CARA PENDAFTARAN PAJAK

Pasal 12

- (1) Wajib Pajak diwajibkan mendaftarkan diri kepada Bupati untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak mendaftarkan diri kepada Bupati secara jabatan menertibkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran Wajib Pajak diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 13

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 14

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notataris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB IX TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak membayar atau menyeter Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (2) Pembayaran atau menyeter penyeteran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah saat terhutangnya Pajak.
- (3) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan SPTPD.
- (4) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.
- (5) Bupati melakukan penelitian atas SSPD-BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dana, tata cara pengisian dan penyampaian SSPD-BPHTB diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB X TATA CARA PELAPORAN

Pasal 17

- (1) Wajib pajak mengisi SPTPD.
- (2) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat nilai transaksi dan jumlah pajak terutang dalam masa pajak.
- (3) Wajib pajak menyampaikan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan SSPD.
- (4) SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setelah berakhirnya masa pajak.
- (5) Bupati melakukan penelitian atas SPTPD dan SSPD yang disampaikan oleh wajib pajak.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tata cara pengisian dan penyampaian SSPD dan SPTPD diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI

PENERBITAN SKPDKB DAN SKPDKBT

Pasal 18

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB dalam hal:
 - 1) Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - 2) Jika SPTPD tidak disampaikan kepada Bupati dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
 - 3) Jika kewajiban mengisi SPTPD 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 atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a angka 1) dan angka 2) dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (3) Jumlah kekurangan pajak terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dikenakan sanksi berupa administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari kekurangan pajak.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud ayat (3) tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a angka 3) dikenakan sanksi administrasi kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan, pengisian dan penyampaian SKPDKB, dan SKPDKBT diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

Pasal 19

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) 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 Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan.

dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

- (4) Apabila wajib pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayara 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, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 20

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui 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 pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. Diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; atau
 - b. Ada pengakuan utang pajak dari wajib pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan surat teguran dan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah wajib pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada pemerintah kabupaten.
- (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 21

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV TATA CARA PENAGIHAN DAN PENERBITAN STPD

Pasal 22

- (1) Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika:

- a. Dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - b. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan, pengisian, dan penyampaian STPD diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPD, 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 diatur lebih lanjut dalam Keputusan Bupati berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB XV KEBERATAN

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat atau tanggal pemotongan atau pemungutan.
- (3) Dalam hal wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya, pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diajukan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila wajib pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak.
- (5) Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (6) Pengajuan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).
- (2) Dalam memberi keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.

- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:
 - a. Menerima seluruhnya dalam hal pajak terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan pajak yang terutang menurut wajib pajak;
 - b. Menerima sebagian dalam hal pajak terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sebagian sama dengan pajak yang terutang menurut wajib pajak;
 - c. Menolak dalam hal pajak terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh wajib pajak; atau
 - d. Menambah besaran jumlah pajak yang terutang dalam hal pajak terutang berdasarkan hasil pemeriksaan lebih besar dari pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh wajib pajak.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Kepala Daerah tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelesaian keberatan diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XVI BANDING

Pasal 26

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan banding atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (2) Pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (3) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (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 XVII

PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Pasal 28

- (1) Atas permohonan wajib pajak, Bupati dapat memberikan pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak.
- (2) Pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu.
- (3) Pemberian pembebasan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebagian atau seluruhnya dari pajak yang terutang

Pasal 29

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XVIII

INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 30

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan pajak dapat diberikan insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu yang ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIX

KETENTUAN KHUSUS

Pasal 31

- (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 Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
- (4) Pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam sidang pengadilan;
- (5) Pejabat dan/atau tenaga ahli yang memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang keuangan daerah.

- (6) Untuk kepentingan pemerintah kabupaten, Bupati berwenang memberikan izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahlis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang wajib pajak kepada pihak yang ditunjuk.
- (7) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Bupati dapat memberikan izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan wajib pajak yang ada padanya.
- (8) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata uang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

BAB XX

PENYIDIKAN

Pasal 32

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan pemerintah kabupaten yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-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 di bidang perpajakan daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan; dan/atau

- k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.

BAB XXI KETENTUAN PIDANA

Pasal 33

- (1) Wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD 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 denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.
- (2) Wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD 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 denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.

Pasal 34

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, tidak dapat 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.

Pasal 35

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku Wajib Pajak karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

Pasal 36

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

BAB XXII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 37

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua Peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tebo Tahun 2010 Nomor 12), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XXI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, materi muatan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tebo Tahun 2010 Nomor 12) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

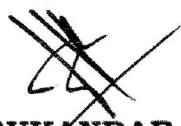
Pasal 39

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2021.

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

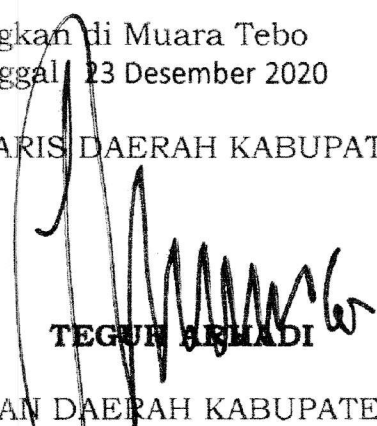
Ditetapkan di Muara Tebo
pada tanggal 23 Desember 2020

BUPATI TEBO,


SUKANDAR

Diundangkan di Muara Tebo
pada tanggal 23 Desember 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEBO


TEGUH SETIADI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TEBOTAHUN 2020 NOMOR 9

**NOREG/PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEBO/PROVINSI JAMBI
(TAHUN 2020 NOMOR 9-83)**

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEBO
NOMOR 9 TAHUN 2020
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

I. UMUM

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan di Kabupaten Tebo sesuai kewenangan yang diberikan, salah satu unsur pendukung untuk terlaksananya kewenangan dimaksud harus dibarengi dengan pembiayaan yang memadai. Salah satu sumber pembiayaan yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten Tebo adalah melalui penerimaan Pajak Daerah antara lain Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selama ini pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tebo Nomor 12 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah beserta peraturan pelaksanaannya namun belum mengatur secara maksimal, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adanya perluasan dalam hal pemungutan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu dilakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, melalui Peraturan Daerah juga yang dalam penyusunannya dilakukan bersama-sama dengan DPRD, sehingga pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat optimal dalam rangka mendukung penyelenggaraan pemerintahan di Kabupaten Tebo.

Berkenaan dengan kewenangan kepada Daerah dalam menetapkan tarif pajak daerah adalah dalam rangka untuk menghindari ditetapkan tarif pajak yang tinggi dan diluar kewenangan yang diberikan, sehingga dapat menambah beban kepada masyarakat, dan sejalan dengan tuntutan masyarakat terhadap pelayanan masyarakat yang harus semakin baik, maka Pemerintah Kabupaten Tebo secara terus menerus berupaya meningkatkan kinerja pelayanannya sebagaimana yang diharapkan oleh masyarakat.

Untuk meningkatkan akuntabilitas atas pungutan pajak Daerah maka didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pada ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah diamanatkan agar sebagian hasil penerimaan pajak dialokasikan untuk pembayaran penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, dapat memberikan kepastian kepada masyarakat dan dunia usaha didalam pelaksanaan kewajiban perpajak Daerah, dengan harapan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak daerah, khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan semakin meningkat dan bagi aparat pemungut pajak bekerja secara profesional yang didasari pada prinsip tata kelola pemerintahan yang baik.

Substansi materi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain objek dan subjek pajak, dasar pengenaan pajak, tarif pajak, dan tata cara penghitungan pajak, serta ketentuan mengenai masa pajak dan saat terutang pajak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan atau bangunan berpindah kepada yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tersebut, baik berdasarkan perjanjian, perikatan maupun berdasarkan perbuatan hukum lainnya.

angka 1

Yang dimaksud dengan Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

angka 2

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalihkan haknya secara timbal balik atas suatu tanah dan/atau bangunan.

angka 3

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah mengalihkan haknya atas tanah dan/ atau bangunan secara cuma-cuma kepada penerima hibah tanpa menariknya kembali.

angka 4

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

angka 5

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapatkan harta warisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris.

angka 6

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lain sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

angka 7

Yang dimaksud dengan 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

Yang dimaksud dengan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

angka 9

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam keputusan Hakim tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

angka 10

Yang dimaksud dengan 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 tersebut.

angka 11

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih Badan Usaha dengan cara mernendmkan Badan Usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

angka 12

Yang dimaksud dengan 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 yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

angka 13

Yang dimaksud dengan hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan 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 sebagai sipelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik sebagai sipelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dan tanah yang dikuasai 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 atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/ atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Huruf f

Yang dimaksud dengan 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 tugas. Penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan 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 Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya; tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah.

Contoh :

1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak miliknya berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (Nilai Jual) sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), namun NJOP PBB objek dimaksud pada tahun terjadinya perolehan sebesar Rp 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah), maka nilai perolehan yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Penetapan NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak meliputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf J, huruf k, huruf I, huruf , huruf n dan huruf o.

Pemberlakuan NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) terhadap hak atas tanah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Contoh:

Pada tanggal 1 Februari 2017, WP "A" membeli tanah di wilayah Tebo Ilir dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena warisan 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/isteri, ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Desember 2017, WP "B" membeli tanah dan bangunan di wilayah Tebo Ulu dengan NPOP sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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/isteri, ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) mengingat NPOP adalah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB Ayat (8)

Ayat (8)

Pada tanggal 1 Maret 2017, WP "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di di wilayah Tebo Tengah dengan NPOP sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk 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/isteri, ditetapkan sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), mengingat NPOP dalah Rp 300.000.000 (tiga ratus sjuta rupiah) sama besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp

300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 September 2017, WP "D" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di di wilayah Tebo Ulu dengan NPOP sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk 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/isteri, ditetapkan sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), mengingat NPOP adalah Rp 500.000.000 (lima ratus sjuta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Contoh :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :
(Bukan karena waris atau hibah wasiat)

NPOP	: Rp. 100.000.000
NPOPTKP	: Rp. 60.000.000
NPOP Kena Pajak	: Rp. 40.000.000
BPHTB Terhutang	: 5% x Rp. 40.000.000
	Rp. 2.000.000
2. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan dengan :
(Karena waris atau hibah wasiat)

NPOP	: Rp. 500.000.000
NPOPTKP	: Rp. 300.000.000
NPOP Kena Pajak	: Rp. 200.000.000
BPHTB Terhutang	: 5% x Rp. 200.000.000
	Rp. 10.000.000

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h
 Cukup jelas
 Huruf i
 Cukup jelas
 Huruf j
 Cukup jelas
 Huruf k
 Cukup jelas
 Huruf l
 Cukup jelas
 Huruf m
 Cukup jelas
 Huruf n
 Cukup jelas
 Huruf o
 Cukup jelas

Ayat (2)
 Cukup jelas

Pasal 9
 Cukup jelas

Pasal 10
 Ayat (1)
 Cukup jelas
 Ayat (2)
 Cukup jelas

Ayat (3)
 Yang dimaksud dengan jelas, benar dan lengkap adalah : Jelas dimaksudkan agar penulisan data yang diminta tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan Negara maupun wajib pajak. Sedang benar berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya seperti luas tanah dan atau bangunan, dan lengkap berarti semua kolom-kolom pertanyaan diisi secara lengkap beserta lampiran-lampirannya.

Ayat (4)
 Cukup jelas

Pasal 11
 Cukup jelas

Pasal 12
 Cukup jelas

Pasal 13
 Ayat (1)
 Cukup jelas
 Ayat (2)
 Cukup jelas

Ayat (3)
 Yang dimaksud dengan Risalah Lelang adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang.

Pasal 14
 Cukup jelas

Pasal 15
 Cukup jelas

Pasal 16
 Cukup jelas

- Pasal 17
Cukup jelas
- Pasal 18
Cukup jelas
- Pasal 19
Cukup jelas
- 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
Ayat (1)
Pengenaan pidana kurungan dan pidana denda kepada pejabat tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah dimaksudkan untuk menjamin bahwa kerahasiaan mengenai perpajakan daerah tidak akan diberitahukan kepada pihak lain, juga agar Wajib Pajak dalam memberikan data dan keterangan kepada pejabat mengenai perpajakan daerah tidak ragu-ragu.
- Ayat (2)
Cukup jelas
- Ayat (3)
Cukup jelas
- Ayat (4)
Cukup jelas
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas
- Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TEBO NOMOR 9