LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR

TAHUN 2010
NOMOR 25

PERATURAN DAERAH KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR NOMOR 25 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI OGAN KOMERING ILIR,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi serta memberikan kontribusi dalam pembangunan daerah guna memajukan kesejahteraan masyarakat, baik tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atas Bangunan diwajibkan membayar pajak kepada Daerah;

b. bahwa terhadap orang pribadi atau badan yang emmeperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikenakan Pajak dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembar Negara RI Nomor 1821);

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3688), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20ahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3988);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437) sebagaiman telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4438);

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5049);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4578);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir Nomor 4 Tahun 1985 tentang Kedudukan, Tugas, Wewenang, Tata cara Penunjukan, Pengangkatan dan Pemberhentian serta Tata Kerja Penyidik Pegawai Negeri Sipil dalam Kabupaten Ogan Komering Ilir (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir Tahun 1985 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR
dan
BUPATI OGAN KOMERING ILIR

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:
1. Daerah adalah Kabupaten Ogan Komering Ilir.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir.
4. Bupati adalah Bupati Ogan Komering Ilir.
5. Pejabat yang berwenang adalah pejabat yang mempunyai kewenangan melaksanakan pungutan pajak dan retribusi daerah sesuai tugas pokok dan fungsinya.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
7. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

8. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaiman dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan Perundang-Undangan lainnya.
9. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
10. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
11. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar dari pada pajak yang seharusnya terutang.
12. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
13. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Daerah malalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
14. Surat Keputusan Pembetulan adalah Surat Keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan Perundang-Undangan Perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
15. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan Keberatan atas Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
16. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

BAB II
NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 2

Dengan nama Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Pajak atas setiap perubahan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pasal 3

(1) Objek Pajak 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 perseorangan atau badan hukum lain

7. Penunjukan pembeli dalam lelang;
8. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
9. Penggabungan usaha;
10. Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
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 mili;
b. Hak guna usaha;
c. Hak guna bangunan;
d. Hak pakai;
e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
f. Hak pengelolaan.

Pasal 4

Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Objek Pajak yang diperoleh:
a. Perwakilan Diplomatik atau Konsulat berdasarkan atas asas perlakuan timbal balik;
b. Negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
c. Badan atau lembaga perwakilan internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 4

(1) Subjek Pajak 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 Subjek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

BAB III
DASAR PENGENAAN, TARIF DAN PERHITUNGAN PAJAK

Pasal 6

(1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak.
(2) Nilai Prolehan 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 warisan adalah nilai pasar;
e. Warisan adalah nilai pasar;
f. Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalaha nilai pasar;
g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalan nilai pasar;
i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
j. Pemberian hak baru atas tanah diluar 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;
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 dari pada Nilai Jual Objek Pajak (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 Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

(5) Dalam perolehan hal waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga yang sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

(6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 7

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

(2) Besaran Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dengan dasar pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6).

(3) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Tahun terjadinya perolehan, maka besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6).

BAB IV
MASA PAJAK, SAAT PAJAK TERUTANG DAN WILAYAH PEMUNGUTAN PAJAK

Pasal 8

(1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk:
a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
d. 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 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;