



WALI KOTA PALEMBANG

PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN WALI KOTA PALEMBANG

NOMOR 44 TAHUN 2025

TENTANG

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PALEMBANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 87, Pasal 122 ayat (6), dan Pasal 136 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pelaksanaan Pemungutan 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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

3. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

5. Undang-Undang.....

5. Undang-Undang Nomor 96 Tahun 2024 tentang Kota Palembang di Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 282, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7033);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
8. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2023 Nomor 4);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Kota adalah Kota Palembang.
4. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Palembang.
5. Wali Kota adalah Wali Kota Palembang.
6. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang sebagai unsur penunjang Keuangan yang menjadi kewenangan pemerintah Kota Palembang.
7. Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang sebagai unsur penunjang Keuangan yang menjadi kewenangan pemerintah Kota Palembang.

8. Kepala.....

8. Kepala Bidang adalah Kepala Bidang pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang.
9. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
10. 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 mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenai Pajak.
13. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
14. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang bertanggung jawab atas pembayaran BPHTB, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib BPHTB menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan perpajakan.
15. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
16. 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.
17. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
18. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
19. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
20. Nomor Pokok Wajib Pajak, yang selanjutnya disingkat NPWP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan.
21. Nomor Objek Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.

22. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
23. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek Pajak dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
24. 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.
25. 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 melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
26. 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.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
28. 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.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
30. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
31. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
32. 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 SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

33. Surat.....

33. Surat Keputusan Pembatalan adalah surat keputusan yang membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau hasil pemeriksaan yang dilaksanakan atau diterbitkan terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan.
34. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang diajukan oleh Wajib BPHTB.
35. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib BPHTB.
36. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
37. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
38. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenis lainnya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan perpajakan Daerah.
39. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
40. 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 Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan perpajakan.

BAB II BPHTB

Bagian Kesatu Jenis Pajak

Pasal 2

- (1) Jenis Pajak yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini adalah BPHTB.
- (2) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib BPHTB.
- (3) Dengan nama BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipungut Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Bagian Kedua.....

Bagian Kedua
Objek Pajak, Subjek Pajak, dan Wajib Pajak

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 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) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
 - a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;

g. oleh.....

- g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Yang dikecualikan dari objek BPHTB untuk kepentingan ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf g, dapat diklasifikasikan sebagai bangunan gedung dengan fungsi keagamaan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai bangunan gedung.
 - (6) Dikecualikan terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), terhadap fungsi bangunan yang terintegrasi/tergabung kedalam fungsi keagamaan berupa bangunan penunjang rumah ibadah dengan usaha dan/atau kegiatan meliputi:
 - a. kegiatan resepsi, ruang pertemuan, dan sejenisnya;
 - b. tempat pendidikan; dan
 - c. sarana yang bersifat komersil.
 - (7) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota.
 - (8) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
 - (9) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Wali Kota melimpahkan kewenangan kepada Kepala Bapenda untuk dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Pasal 4

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

Bagian Ketiga Dasar Pengenaan Pajak dan Tarif Pajak

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek BPHTB sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak.
- (2) Nilai perolehan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk:
 - 1. tukar menukar;
 - 2. hibah;
 - 3. hibah wasiat;
 - 4. waris;
 - 5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;

6. pemisahan.....

6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 9. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; dan
 13. hadiah; dan
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2.
 - (4) Dalam hal NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3), lebih rendah dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah Surat Keterangan NJOP PBB-P2 yang diterbitkan oleh Kepala Bapenda dengan berdasarkan:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
 - (5) Surat keterangan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.

Pasal 6

- (1) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Kota menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (2) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib BPHTB di wilayah Kota tempat terutangnya BPHTB.
- (3) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 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/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 7

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Bagian Keempat
Cara Perhitungan Pajak, Saat Terutang Pajak,
Wilayah Pemungutan Pajak, dan Masa Pajak

Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) atau ayat (3), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (2) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli atau dokumen lain yang dipersamakan untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk:
 1. tukar-menukar;
 2. hibah;
 3. hibah wasiat;
 4. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 5. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 6. penggabungan usaha;
 7. peleburan usaha;
 8. pemekaran usaha; dan/atau
 9. hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (3) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (4) Wilayah pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Kota tempat tanah dan/atau Bangunan berada.
- (5) Ketentuan masa Pajak dikecualikan untuk BPHTB.

BAB III
TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu
Pendaftaran BPHTB

Pasal 9

- (1) Wajib BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek BPHTB kepada Kepala Bapenda dengan menggunakan formulir surat pendaftaran objek BPHTB atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (2) Formulir surat pendaftaran objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diperoleh pada Bapenda atau tempat lain yang ditentukan.
- (3) Formulir surat pendaftaran objek BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib diisi dan ditulis dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib BPHTB atau kuasa Wajib BPHTB, dengan melampirkan dokumen paling sedikit:
 - a. salinan identitas diri Wajib BPHTB;
 - b. salinan identitas diri para pihak;
 - c. surat kuasa bermaterai dan salinan identitas diri penerima kuasa dalam hal dikuasakan;
 - d. salinan NPWP bagi Wajib BPHTB Badan;
 - e. salinan akta, risalah lelang, keputusan pemberian hak, dan/atau dokumen lain sesuai dengan perolehan hak;
 - f. salinan SPPT PBB-P2 dan SSPD PBB-P2 tahun berjalan atau dokumen lain yang dipersamakan;
 - g. bukti tidak memiliki tunggakan PBB-P2;
 - h. foto objek BPHTB;
 - i. salinan dokumen yang menjadi bahan pertimbangan permohonan; dan
 - j. salinan dokumen yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda.
- (4) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (5) Terhadap Wajib BPHTB yang telah mendaftarkan diri dan/atau objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan penelitian yang meliputi:
 - a. kelengkapan dan kebenaran data dalam formulir surat pendaftaran objek BPHTB beserta dokumen lampiran;
 - b. identifikasi Wajib BPHTB dan objek BPHTB; dan
 - c. verifikasi data Wajib BPHTB dan objek BPHTB.

Pasal 10

- (1) Terhadap Wajib BPHTB yang telah mendaftarkan diri dan/atau objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan telah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5), kepada Wajib BPHTB diberikan satu SSPD BPHTB atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Bapenda.
- (2) Selain diberikan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda memberikan satu nomor kode bayar atau jenis penomoran lain yang dipersamakan

baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.

- (3) Nomor kode bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum pada SSPD BPHTB.
- (4) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan program pemerintah, SSPD BPHTB dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Bagian Kedua Pendataan BPHTB

Pasal 11

- (1) Kepala Bapenda melakukan pendataan Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB, termasuk informasi geografis objek BPHTB untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan dalam wilayah Kota.
- (3) Pendataan Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pendataan secara aktif, yaitu kegiatan pendataan untuk mencocokkan dan menyesuaikan data Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB yang ada dengan keadaan sebenarnya; dan
 - b. pendataan secara pasif, yaitu kegiatan pemutakhiran basis data melalui pendaftaran Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB dengan cara mengisi formulir surat pendaftaran objek BPHTB.
- (4) Dalam melakukan kegiatan pendataan secara aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dapat dilakukan oleh:
 - a. Kepala Bapenda bekerja sama dengan instansi terkait mengenai informasi Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB; dan/atau;
 - b. pihak lain yang memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Setiap petugas yang melaksanakan kegiatan pendataan, wajib merahasiakan segala informasi Wajib BPHTB dan/atau objek BPHTB yang diketahui atau diberitahukan oleh Wajib BPHTB.
- (6) Pelaksanaan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pembayaran dan Penyetoran Pajak

Pasal 12

- (1) Pemungutan BPHTB dilarang diborongkan.
- (2) Wajib BPHTB melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB dan nomor kode bayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2).

(3) Wajib.....

- (3) Wajib BPHTB melakukan Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (4) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia atau tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya, pembayaran atau penyetoran BPHTB dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (6) Pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang paling lama 10 (sepuluh) hari kalender setelah diberikannya SSPD BPHTB dan nomor kode bayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2).
- (7) Dalam hal Wajib BPHTB tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (6), SSPD BPHTB dan nomor kode bayar tidak dapat dipergunakan karena kedaluwarsa.
- (8) Dalam hal SSPD BPHTB dan nomor kode bayar tidak dapat dipergunakan karena kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Wajib BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek BPHTB kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).
- (9) Terhadap SSPD BPHTB yang telah dilakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB, diberikan tanda Lunas yang tercantum pada SSPD BPHTB sebagai bukti pelunasan pembayaran atau penyetoran BPHTB.

Pasal 13

- (1) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dan ayat (3) berdasarkan nilai perolehan objek BPHTB.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib BPHTB mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib BPHTB melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Bagian Keempat Penyampaian SSPD BPHTB

Pasal 14

- (1) SSPD BPHTB dipersamakan sebagai SPTPD.
- (2) SSPD BPHTB yang sudah dibayar lunas wajib disampaikan kepada Kepala Bapenda sebagai bukti pelunasan BPHTB.
- (3) SSPD BPHTB dianggap telah disampaikan dalam hal:
 - a. Wajib BPHTB telah melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB; dan

b. SSPD.....

- b. SSPD BPHTB telah disampaikan kepada Kepala Bapenda.

Bagian Kelima
Pembetulan SSPD BPHTB

Pasal 15

- (1) Wajib BPHTB dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SSPD BPHTB yang telah disampaikan sepanjang belum dilakukan Pemeriksaan.
- (2) Pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan Wajib BPHTB dengan menggunakan formulir surat permohonan pembetulan SSPD BPHTB atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (3) Formulir surat permohonan pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diperoleh pada Bapenda atau tempat lain yang ditentukan.
- (4) Formulir surat permohonan pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menjelaskan alasan yang menjadi dasar permohonan, dengan melampirkan dokumen paling sedikit:
 - a. salinan identitas diri Wajib BPHTB;
 - b. surat kuasa bermaterai dan salinan identitas penerima kuasa dalam hal dikuasakan;
 - c. salinan NPWP bagi Wajib BPHTB Badan;
 - d. SSPD BPHTB yang menjadi dasar permohonan;
 - e. surat pernyataan pembetulan SSPD BPHTB bermaterai;
 - f. salinan dokumen yang menjadi bahan pertimbangan permohonan; dan
 - g. salinan dokumen yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (6) Dalam hal pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan lebih bayar, pembetulan SSPD BPHTB harus disampaikan paling lama 2 (dua) tahun sebelum kedaluwarsa penetapan.
- (7) Dalam hal pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan kurang bayar, pembetulan SSPD BPHTB dilampiri dengan SSPD BPHTB sebagai bukti pelunasan BPHTB yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga.
- (8) Atas pembetulan SSPD BPHTB yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah BPHTB yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (9) Atas kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (7), tidak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pokok Pajak yang kurang dibayar.

Bagian Keenam
Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 16

- (1) Kepala Bapenda melakukan Penelitian atas SSPD BPHTB yang disampaikan Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
- (2) Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. kesesuaian batas akhir pembayaran dan/atau penyetoran dengan tanggal pelunasan dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kebenaran penulisan, penghitungan, pelaporan dan/atau administrasi lainnya.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penelitian kantor; dan/atau
 - b. penelitian lapangan.

Pasal 17

- (1) Penelitian kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 2. pada basis data PBB-P2;
 - b. jika terjadi pemecahan, maka NOPD PBB-P2 sebagaimana dimaksud huruf a adalah NOPD yang telah dilakukan pemecahan;
 - c. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi:
 1. nilai perolehan objek BPHTB;
 2. NJOP;
 3. NJOP tidak kena pajak;
 4. tarif;
 5. pengenaan atas objek BPHTB tertentu; dan
 6. BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - f. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - g. kesesuaian kriteria objek BPHTB tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek BPHTB tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e angka 5 meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota.

(4) Kriteria.....

- (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- (5) Proses Penelitian kantor atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB secara lengkap.

Pasal 18

- (1) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b, dilakukan dalam hal:
 - a. terdapat indikasi ketidakwajaran harga perolehan objek BPHTB; dan/atau
 - b. terdapat indikasi ketidaksesuaian data dalam SSPD BPHTB dengan kondisi atau kenyataan di lapangan.
- (2) Dalam hal terdapat indikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda menggali informasi lebih lanjut.
- (3) Dalam hal penggalan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), data dan harga perolehan objek BPHTB dinilai wajar, maka SSPD BPHTB dapat disahkan.
- (4) Dalam hal penggalan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) data dan harga perolehan objek BPHTB dinilai tidak wajar, maka proses penelitian lapangan dilanjutkan dalam bentuk:
 - a. penelitian pada lokasi objek BPHTB; dan/atau
 - b. permintaan keterangan.
- (5) Proses Penelitian di lapangan atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB secara lengkap.

Pasal 19

- (1) Hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), dituangkan kedalam berita acara Penelitian.
- (2) Apabila berdasarkan hasil Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), jumlah BPHTB yang disetorkan lebih kecil dari jumlah BPHTB terutang, Kepala Bapenda menerbitkan STPD.
- (3) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencantumkan jumlah kekurangan pembayaran BPHTB terutang ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari BPHTB yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal pembayaran BPHTB yang telah disetor sampai dengan tanggal pembayaran selisih kekurangan BPHTB terutang, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Dalam hal hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) terdapat indikasi penyampaian informasi yang tidak sebenarnya dari Wajib BPHTB, Kepala Bapenda dapat melakukan Pemeriksaan.

(5) Terhadap.....

- (5) Terhadap SSPD BPHTB yang telah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), diberikan tanda bukti penelitian dan pengesahan SSPD BPHTB yang tercantum pada SSPD BPHTB.
- (6) Terhadap SSPD BPHTB yang telah diberikan tanda bukti penelitian dan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dilakukan validasi data BPHTB sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Ketujuh
Pelaporan BPHTB

Pasal 20

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib BPHTB, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau dokumen lain yang dipersamakan dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah/notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib BPHTB, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Pelaksanaan tata cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf b, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib BPHTB menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dikenakan.....

dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kedelapan
Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Paragraf 1
Surat Ketetapan Pajak

Pasal 22

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya BPHTB, Kepala Bapenda dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat BPHTB yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan;
 - b. penghitungan secara jabatan, karena Wajib BPHTB tidak menyampaikan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan telah ditegur secara tertulis namun tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan BPHTB yang terutang setelah dilakukan pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah BPHTB yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit BPHTB atau BPHTB tidak terutang dan tidak ada kredit BPHTB.

Pasal 23

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan terdapat kelebihan pembayaran BPHTB, Kepala Bapenda menerbitkan SKPDLB.

Pasal 24

- (1) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari BPHTB yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Jumlah BPHTB yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari BPHTB yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh

empat.....

empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya BPHTB ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (lima puluh persen) dari pokok BPHTB yang kurang dibayar.

- (3) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut.
- (4) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Paragraf 2
Surat Tagihan Pajak

Pasal 25

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya BPHTB, Kepala Bapenda dapat menerbitkan STPD.
- (2) Kepala Bapenda dapat menerbitkan STPD dalam hal:
 - a. BPHTB terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib BPHTB;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib BPHTB dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, berupa pokok BPHTB yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari BPHTB yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Bagian Kesembilan
Keberatan dan Banding

Paragraf 1
Keberatan

Pasal 26

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Bapenda terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dengan menggunakan formulir surat keberatan atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (2) Formulir surat keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diperoleh pada Bapenda atau tempat lain yang ditentukan.
- (3) Formulir surat Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah BPHTB terutang berdasarkan penghitungan Wajib BPHTB, dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan dokumen paling sedikit:
 - a. salinan identitas diri Wajib BPHTB;
 - b. surat kuasa bermaterai dan salinan identitas penerima kuasa dalam hal dikuasakan;
 - c. salinan NPWP bagi Wajib BPHTB Badan;
 - d. surat ketetapan yang menjadi dasar keberatan;
 - e. salinan dokumen yang menjadi bahan pertimbangan keberatan; dan
 - f. salinan dokumen yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda.
- (4) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (5) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. diajukan secara mandiri;
 - b. hanya untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN;
 - c. hanya atas objek BPHTB yang tidak memiliki tunggakan BPHTB;
 - d. diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pengiriman SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN; dan
 - e. Wajib BPHTB telah membayar BPHTB terutang dalam Ketetapan paling sedikit sejumlah yang disetujui Wajib BPHTB.
- (6) Tanggal tanda pengiriman pengajuan keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanggal tanda penerimaan pengajuan keberatan yang diberikan Bapenda kepada Wajib BPHTB, menjadi tanda bukti penerimaan pengajuan keberatan.
- (7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d, jika Wajib BPHTB dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar, yang meliputi:
 - a. bencana alam.....

- a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Wali Kota.
- (8) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan.
- (9) Dalam hal pengajuan Keberatan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), Kepala Bapenda menyampaikan surat pemberitahuan tertulis kepada Wajib BPHTB.

Pasal 27

- (1) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) tidak menunda dalam hal:
- a. kewajiban Wajib BPHTB dalam membayar BPHTB yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN; dan
 - b. pelaksanaan penagihan BPHTB.
- (2) Dalam hal Wajib BPHTB mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah BPHTB yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Penangguhan jangka waktu pelunasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak termasuk Utang BPHTB sebagaimana tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, selain yang diajukan keberatannya oleh Wajib BPHTB.

Pasal 28

- (1) Kepala Bapenda harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda dapat melakukan Penelitian dan/atau Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak pengajuan keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (6).
- (4) Keputusan Kepala Bapenda atas keberatan dapat berupa:
- a. menerima seluruhnya dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil penelitian dan/atau pemeriksaan sama dengan BPHTB yang terutang menurut Wajib BPHTB;
 - b. menerima sebagian dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil penelitian dan/atau pemeriksaan sebagian sama dengan BPHTB yang terutang menurut Wajib BPHTB;
 - c. menolak dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil penelitian dan/atau pemeriksaan sama dengan BPHTB yang terutang dalam surat ketetapan yang

diajukan.....

- diajukan keberatan oleh Wajib BPHTB; atau
- d. menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lebih besar dari BPHTB yang terutang dalam surat ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib BPHTB.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan dianggap diterima.

Pasal 29

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan BPHTB dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib BPHTB ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah BPHTB berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 30

- (1) Sebelum mengajukan keberatan Wajib BPHTB dapat meminta keterangan secara tertulis kepada Kepala Bapenda mengenai hal-hal yang menjadi dasar penetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1).
- (2) Atas dasar permintaan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda memberikan keterangan secara tertulis kepada Wajib BPHTB mengenai hal-hal yang menjadi dasar penetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1).
- (3) Selama proses pemberian keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menunda jangka waktu pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (5) huruf d.

Pasal 31

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan pencabutan atas keberatan yang diajukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), sebelum:
- a. Kepala Bapenda memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib BPHTB; atau
- b. 12 (dua belas) bulan sejak surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (6).

(2) Pencabutan.....

- (2) Pencabutan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan kepada Kepala Bapenda dengan menggunakan formulir surat pencabutan keberatan atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (3) Formulir surat pencabutan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diperoleh pada Bapenda atau tempat lain yang ditentukan.
- (4) Formulir surat pencabutan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan alasan, faktor dan dasar pertimbangan pencabutan atas keberatan.
- (5) Dalam hal pengajuan pencabutan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan, harus melampirkan surat kuasa bermaterai dan salinan identitas penerima kuasa.
- (6) Tanggal tanda pengiriman pengajuan pencabutan keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanggal tanda penerimaan pengajuan pencabutan keberatan yang diberikan Bapenda kepada Wajib BPHTB, menjadi tanda bukti penerimaan pengajuan pencabutan keberatan.
- (7) Kepala Bapenda harus memberikan jawaban secara tertulis atas pencabutan keberatan yang diajukan oleh Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Jawaban tertulis Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (7), disampaikan kepada Wajib BPHTB dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak pengajuan pencabutan atas keberatan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

Pasal 32

- (1) Jawaban tertulis Kepala Bapenda atas pencabutan keberatan yang diajukan oleh Wajib BPHTB dapat berupa:
 - a. menyetujui pencabutan atas keberatan; atau
 - b. menolak pencabutan atas keberatan.
- (2) Terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN yang disetujui pencabutan atas keberatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tidak dapat diajukan kembali atas keberatannya.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (8), Kepala Bapenda tidak memberi suatu jawaban, pencabutan atas keberatan yang diajukan dianggap diterima.

Paragraf 2 Banding

Pasal 33

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima

dengan.....

dengan melampirkan salinan Surat Keputusan Keberatan.

- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggihkan kewajiban membayar BPHTB sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib BPHTB mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah BPHTB berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kesepuluh Gugatan Pajak

Pasal 35

Gugatan Wajib BPHTB atau Penanggung BPHTB terhadap:

- a. pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
 - b. keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
 - c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 28; dan
 - d. penerbitan Surat Ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan,
- hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.

Pasal 36

Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kesebelas
Pembetulan dan
Pembatalan Ketetapan

Pasal 37

- (1) Atas permohonan Wajib BPHTB atau karena jabatannya Kepala Bapenda dapat melakukan pembetulan atau pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau hasil pemeriksaan yang dalam penerbitan atau pelaksanaannya terdapat:
 - a. kesalahan tulis;
 - b. kesalahan hitung; dan/atau
 - c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan atau pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan.
- (3) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keputusan berupa:
 - a. membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan BPHTB pada STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan;
 - b. membatalkan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau hasil pemeriksaan yang dilaksanakan atau diterbitkan terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; atau
 - c. menolak permohonan Wajib BPHTB.
- (4) Dalam hal pembetulan atau pembatalan didasarkan atas permohonan Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan diajukan kepada Kepala Bapenda dengan menggunakan formulir surat permohonan pembetulan atau pembatalan, atau dokumen lain yang dipersamakan, baik berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
- (5) Formulir surat permohonan pembetulan atau pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat diperoleh pada Bapenda atau tempat lain yang ditentukan.
- (6) Formulir surat permohonan pembetulan atau pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menjelaskan alasan yang menjadi dasar permohonan, dengan melampirkan dokumen paling sedikit:
 - a. salinan identitas diri Wajib BPHTB;
 - b. surat kuasa bermaterai dan salinan identitas

penerima.....

- penerima kuasa dalam hal dikuasakan;
- c. salinan NPWP bagi Wajib BPHTB Badan;
 - d. STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan atau hasil pemeriksaan yang menjadi dasar permohonan;
 - e. salinan dokumen yang menjadi bahan pertimbangan permohonan; dan
 - f. salinan dokumen yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda.
- (7) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dapat berbentuk dokumen tercetak maupun dokumen elektronik.
 - (8) Atas permohonan Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian.
 - (9) Dalam rangka Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (8), Kepala Bapenda dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.

Pasal 38

- (1) Dalam hal pembetulan atau pembatalan didasarkan atas permohonan Wajib BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Kepala Bapenda wajib menerbitkan Surat Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak permohonan diterima.
- (2) Tanggal tanda pengiriman permohonan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanggal tanda penerimaan permohonan yang diberikan Bapenda kepada Wajib BPHTB, menjadi tanda bukti penerimaan permohonan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, pembetulan atau pembatalan yang diajukan dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua Belas Penugasan Untuk Menetapkan dan Menerbitkan Surat atau Produk Layanan BPHTB

Pasal 39

- (1) Untuk meningkatkan layanan BPHTB yang efisien dan efektif, Kepala Bapenda dapat menugaskan Kepala Bidang atas nama Kepala Bapenda untuk menetapkan dan menerbitkan surat atau produk layanan BPHTB.
- (2) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan keputusan Kepala Bapenda.
- (3) Atas penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bidang wajib menyampaikan laporan secara periodik setiap bulan pada awal bulan berikutnya kepada Kepala Bapenda.

BAB IV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku:

- a. terhadap hak dan kewajiban Wajib BPHTB yang belum diselesaikan sebelum Peraturan Wali Kota ini diberlakukan, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Peraturan Wali Kota di bidang BPHTB sebelumnya; dan
- b. semua Ketetapan di bidang BPHTB tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Wali Kota ini.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku Peraturan Wali Kota Nomor 63 Tahun 2018 tentang Persyaratan, Mekanisme, dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Palembang Tahun 2018 Nomor 63), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 42

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

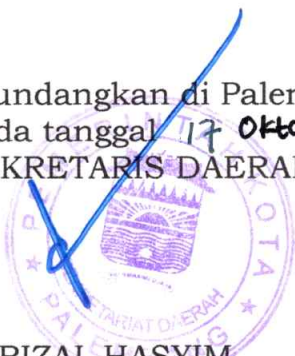
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini, dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Palembang
pada tanggal 17 Oktober 2025
WALI KOTA PALEMBANG,



RATU DEWA

Diundangkan di Palembang
pada tanggal 17 Oktober 2025
SEKRETARIS DAERAH KOTA PALEMBANG,



APRIZAL HASYIM
BERITA DAERAH KOTA PALEMBANG TAHUN 2025 NOMOR 44