



BUPATI CILACAP  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI CILACAP  
NOMOR 39 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DI DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CILACAP,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 96 Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
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 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 201);

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI DAERAH.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Cilacap.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Cilacap.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cilacap.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Cilacap.
6. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang berbatas berdimensi dua berukuran panjang kali lebar.
7. 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.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak inventasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
12. 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.
13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
15. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya

kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.

16. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
17. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
18. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
19. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
20. 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.
21. 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.
22. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
23. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
24. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
25. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
26. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
27. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
28. 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 perpajakan daerah.
29. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
30. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.
31. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

32. 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 administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
33. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
34. 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.
35. 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 dibayar.
36. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
37. 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, SKPKLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
38. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPKLB, STPD atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
39. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh wajib 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 perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

## BAB II

### NAMA, OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

#### Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### Pasal 3

- (1) Objek BPHTB yakni 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 lainnya;

7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  8. penunjukan pembelian dalam lelang;
  9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. penggabungan usaha;
  11. peleburan usaha;
  12. pemekaran usaha; atau
  13. hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena :
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
  2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

#### Pasal 4

- (1) Dikecualikan dari Objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) yakni 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 sesuai 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 orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
  - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu ditetapkan oleh Bupati.

#### Pasal 5

Subyek Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### Pasal 6

Wajib Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB III  
DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
  - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Pasal 8

- (1) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (2) Dalam hal NPOP karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (3) Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Pasal 9

Tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen).

Pasal 10

Besaran BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

BAB IV  
SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 11

- (1) Saat terutangnya Pajak BPHTB ditetapkan untuk :

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau 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.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yakni pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (3) Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilunasi sebelum ditandatanganinya akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh PPAT/Notaris sesuai kewenangannya.

## BAB V TATA CARA PEMBAYARAN

### Pasal 12

- (1) Setiap wajib pajak mengisi SSPD BPHTB melalui aplikasi BPHTB aplikasi elektronik di Kantor BAPENDA, PPAT/Notaris, Kantor Lelang atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala BAPENDA.
- (2) SSPD diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (3) SSPD disampaikan kepada Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah.
- (5) BPHTB yang terutang harus dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD, di Bank yang ditunjuk.
- (6) Wajib Pajak BPHTB harus memberikan informasi Kode Bayar yang tercantum dalam SSPD kepada Bank atau tempat pembayaran lainnya pada saat melakukan pembayaran.
- (7) Sebelum menerima pembayaran/penyetoran BPHTB, Bank harus memeriksa kesesuaian data pembayaran sekurang-kurangnya berupa nama BPHTB, serta jumlah pembayaran.
- (8) Dalam hal terjadi ketidaksesuaian data, Wajib BPHTB dan/atau Bank harus melakukan koordinasi kepada Kepala BAPENDA melalui Bidang yang memiliki fungsi Pelayanan Pajak Daerah.

- (9) Setelah melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB, Wajib Pajak BPHTB berhak menerima bukti pembayaran BPHTB baik secara fisik maupun secara elektronik dari Bank atau tempat pembayaran.
- (10) 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 Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
  - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (11) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (12) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat 6 (enam) rangkap, dengan Ketentuan :
  - a. 1 (satu) lembar untuk Wajib Pajak;
  - b. 1 (satu) lembar untuk PPAT/ Notaris sebagai arsip;
  - c. 1 (satu) lembar untuk Kepala Kantor Pertanahan;
  - d. 1 (satu) lembar untuk BAPENDA melalui Wajib Pajak; dan
  - e. 2 (dua) lembar untuk untuk Bank yang ditunjuk.

#### Pasal 13

- (1) Formulir SSPD dicetak melalui aplikasi elektronik BPHTB sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (1).
- (2) Wajib pajak/Kuasa Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD sejumlah 6 (enam) lembar dengan ketentuan :
  - a. 1 (satu) lembar untuk Wajib Pajak;
  - b. 1 (satu) lembar untuk PPAT/ Notaris;
  - c. 1 (satu) lembar untuk Kepala Kantor Pertanahan;
  - d. 1 (satu) lembar untuk BAPENDA melalui Wajib Pajak; dan
  - e. 2 (dua) lembar untuk untuk Bank yang ditunjuk.
- (3) SSPD yang disampaikan untuk Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dengan melampirkan persyaratan:
  - a. permohonan penelitian dan pemeriksaan;
  - b. surat kuasa jika yang melaporkan / menyampaikan bukan wajib pajak yang bersangkutan;
  - c. fotokopi KTP Wajib Pajak dan/atau Fotokopi KTP yang diberi kuasa apabila dikuasakan
  - d. fotokopi SPPT PBB P2 atau Surat Keterangan NJOP PBB P2 tahun berjalan;
  - e. fotokopi SSPD PBB P2 atau bukti lunas PBB P2 3 (tiga) tahun terakhir;
  - f. fotokopi Sertipikat tanah atau Peta Bidang;
  - g. fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli; dan
  - h. foto Bidang dan titik koordinat tanah dan/atau bangunan yang akan dialihkan.

#### Pasal 14

- (1) Dalam hal BPHTB yang terutang nihil, Wajib Pajak tetap mengisi SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dengan keterangan nihil dan mencetak SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).
- (2) SSPD nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketahui oleh PPAT/Notaris/ Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.

- (3) SSPD BPHTB nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Kepala Bapenda untuk penelitian dan pemeriksaan paling lama 15 (lima belas) hari sejak perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (4) SSPD BPHTB nihil untuk proses penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan sejumlah 4 (empat) lembar.
- (5) Dalam hal proses verifikasi / peneiltian selesai, wajib pajak memperoleh 3 (tiga) lembar SSPD BPHTB dengan ketentuan :
  - a. 1 (satu) lembar untuk Wajib Pajak;
  - b. 1 (satu) lembar untuk PPAT/ Notaris; dan
  - c. 1 (satu) lembar untuk Kepala Kantor Pertanahan.

BAB VI  
PENERBITAN KETETAPAN PAJAK DAERAH  
Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala BAPENDA dapat menerbitkan :
  - a. SKPDKB dalam hal :
    1. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
    2. Jika SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu masa pajak dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; atau
    3. Jika kewajiban mengisi SSPD 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 setelah diterbitkannya SKPDKB;
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

## BAB VII PENAGIHAN

### Pasal 16

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.
- (3) Penagihan pajak dengan surat paksa dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

## BAB VIII KEBERATAN DAN BANDING

### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak membuat surat permohonan keberatan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA atas suatu :
  - a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT;
  - c. SKPDLB;
  - d. SKPDN; dan
  - e. STPD;
- (2) Surat Permohonan keberatan disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan melampirkan :
  - a. Fotokopi SSPD;
  - b. Asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, STPD;
  - c. Fotokopi Akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim; dan
  - d. Fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Kepala BAPENDA atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (6) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Kepala BAPENDA harus memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (7) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

#### Pasal 18

- (1) Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Kepala BAPENDA atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala BAPENDA tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (6) Dalam hal pengajuan keberatan ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak BPHTB dikenai sanksi administratif berupa sanksi sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

#### Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Kepala BAPENDA.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak 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 Pajak BPHTB mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (6) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan

## BAB IX PENGURANGAN

### Pasal 21

Bupati berdasarkan permohonan Wajib pajak dapat memberikan pengurangan pajak dalam hal :

- a. Kondisi tertentu Wajib pajak yang ada hubungannya dengan Wajib Pajak yaitu :
  1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah di bidang pertanahan.
  2. Wajib Pajak Orang Pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
  1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil rugi pemerintah yang dinilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Obyek Pajak;
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah di bebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
  3. Wajib Pajak, Badan yang terkena dampak kiris ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha dengan kebijaksanaan pemerintah;
  4. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Pemerintah;
  5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, meletus dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling 3 (tiga) bulan sejak penanda tanganan akta; dan
  6. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.
- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan masyarakat.

### Pasal 22

Besarnya pengurangan pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai berikut :

- a. untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a angka 1, paling tinggi sebesar 95 % (sembilan puluh lima persen);
- b. untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a angka 2 dan huruf b angka 1, angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 6 paling tinggi sebesar 40% (empat puluh persen);
- c. untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b angka 5 paling tinggi sebesar 95% (sembilan puluh lima persen); dan
- d. untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c sebesar 50% (lima puluh persen).

### Pasal 23

- (1) Surat Permohonan Pengurangan disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan melampirkan :
  - a. Fotokopi SSPD;
  - b. Asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, STPD;
  - c. Fotokopi Akta/Risalah Lelang/Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim; dan
  - d. Fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain.
- (2) Pengajuan Pengurangan diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### Pasal 24

- (1) Bupati melalui Kepala BAPENDA paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan seluruhnya, mengabulkan sebagian, atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala BAPENDA tidak memberikan suatu keputusan permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan dan Bupati/Kepala Badan harus menerbitkan Keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung jangka waktu dimaksud berakhir.

## BAB X

### TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, PEMBEBASAN DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF KEPADA WAJIB PAJAK

### Pasal 25

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala BAPENDA dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Perundang undangan Perpajakan Daerah.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) Surat Keputusan atau Surat Ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
  - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. diajukan kepada Kepala Badan; dan
  - d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasanya.
- (3) Dalam hal tidak ada permohonan oleh wajib pajak tetapi diketahui oleh Kepala BAPENDA telah terjadi kesalahan tulis, hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud ayat (1) yang diterbitkannya, maka Kepala Badan harus menerbitkan Surat Keputusan pembetulan secara jabatan.

- (4) Kepala BAPENDA harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlampaui, tetapi Kepala BAPENDA tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala BAPENDA harus menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan wajib pajak paling lama 1 (satu) bulan.
- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat 5 (lima) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, atau sanksi administratif, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan wajib pajak.

#### Pasal 26

Kepala BAPENDA karena jabatan dapat :

- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya;
- b. mengurangi atau membatalkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
- c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
- d. mengurangi ketetapan pajak yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak atau kondisi tertentu wajib pajak.

### BAB XI

#### KEMUDAHAN PERPAJAKAN DAERAH

#### Pasal 27

- (1) Bupati dapat memberikan kemudahan perpajakan Daerah kepada Wajib Pajak, berupa:
  - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
  - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak.
- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan kahar sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan Bupati secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (4) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.
- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan Bupati

berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.

- (6) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (7) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat berupa:
  - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
  - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
  - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (8) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (10) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) meliputi:
  - a. bencana alam;
  - b. kebakaran;
  - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
  - d. wabah penyakit; dan/ atau
  - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

#### Pasal 28

- (1) Permohonan kemudahan perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA, disertai dengan alasan dan bukti yang mendukung permohonan;
  - b. surat permohonan sekurang-kurangnya memuat :
    1. nama dan alamat wajib pajak;
    2. jumlah utang BPHTB yang dimohonkan pengangsuran, masa angsuran, dan besarnya angsuran;
    3. jumlah utang BPHTB yang dimohonkan penundaan pembayarannya dan jangka waktu penundaan;
    4. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak BPHTB dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak BPHTB, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa;
    5. satu surat permohonan untuk satu ketetapan;
    6. tidak memiliki tunggakan BPHTB tahun-tahun sebelumnya; dan
    7. dilampiri fotokopi surat ketetapan yang dimohonkan keringanan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sebelum jatuh tempo pembayaran, kecuali apabila Wajib Pajak BPHTB atau kuasanya dapat menunjukkan bahwa batas waktu pengajuan tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kuasanya.

- (3) Penyampaian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan :
  - a. secara langsung;
  - b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. online apabila sistem aplikasi secara online telah memadai.
- (4) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah:
  - a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak BPHTB, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak BPHTB kepada petugas BAPENDA; atau
  - b. tanggal stempel pos atau jasa pengiriman tercatat, dalam hal surat permohonan disampaikan melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. tanggal pendaftaran *online*, dalam hal tanggal surat permohonan disampaikan secara *online*.

## BAB XII

### TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH / NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN

#### Pasal 29

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris sesuai kewenangannya wajib melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan risalah lelang kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

## BAB XIII

### TATA CARA PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

#### Pasal 30

- (1) Kepala BAPENDA melakukan penelitian SSPD yang telah dibayar dan disampaikan oleh wajib pajak atau kuasanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14.
- (2) Dalam hal SSPD nihil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD ditandatangani oleh PPAT/Notaris/Pejabat kantor lelang, pejabat kantor pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya, tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.

#### Pasal 31

- (1) Kepala BAPENDA melakukan penelitian setelah menerima penyampaian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, menindaklanjuti dengan mencocokkan :
  - a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum:
    1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
    2. pada basis data PBB-P2;

- b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBBP2;
  - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
  - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
  - f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
  - (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
  - (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.

#### Pasal 32

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD apabila diperlukan.
- (2) Hasil penelitian lapangan SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD.
- (3) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD dan/atau penelitian lapangan SSPD ternyata Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak lebih kecil dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya dibayar, maka wajib pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.

#### Pasal 33

Terhadap SSPD yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 masih dapat diterbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang kurang bayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang telah terutang setelah diterbitkan SKPDKB; dan
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak dibayar, atau wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

### BAB XIV

#### TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 34

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Kepala BAPENDA.
- (2) Kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terjadi apabila :
  - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; atau
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang seharusnya nihil.
- (3) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang memuat:
  - a. Identitas Wajib Pajak BPHTB atau kuasanya apabila dikuasakan;
  - b. Nama dan alamat Wajib Pajak BPHTB atau kuasanya apabila dikuasakan;
  - c. Masa pajak dan tahun pajak;
  - d. Perhitungan pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
  - e. Besarnya jumlah kelebihan pembayaran pajak; dan
  - f. Nomor Rekening Bank Wajib Pajak.
- (4) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dokumen :
  - g. fotokopi identitas Wajib Pajak BPHTB atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak BPHTB dalam hal dikuasakan;
  - h. fotokopi Surat Ketetapan Pajak, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, Keputusan Peninjauan Kembali atau Surat Keputusan Pembetulan.
  - i. fotokopi SSPD untuk masa pajak yang menjadi dasar permohonan;
  - j. Surat Kuasa (apabila dikuasakan); dan
  - k. fotokopi buku bank apabila pembayaran dilakukan melalui transfer bank dengan memperlihatkan aslinya.
- (5) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis paling lama 12 (dua belas) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.

#### Pasal 35

- (1) Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Kepala BAPENDA tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (3) Apabila Wajib pajak mempunyai hutang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu hutang pajak tersebut.
- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (5) Jika pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Kepala BAPENDA memberikan imbalan bunga sebesar 0,6 (nol koma enam persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.

BAB XV  
INSENTIF FISKAL BAGI PELAKU USAHA

Pasal 36

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha di daerahnya.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok Pajak BPHTB, dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak BPHTB atau diberikan secara jabatan oleh Bupati berdasarkan pertimbangan:
  - a. kemampuan membayar Wajib Pajak BPHTB;
  - b. kondisi tertentu objek Pajak BPHTB, seperti Objek Pajak BPHTB terkena bencana alam, kebakaran yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak BPHTB dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak BPHTB;
  - c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
  - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah;
  - e. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional; dan/ atau
  - f. pertimbangan lain yang ditetapkan Bupati.
- (4) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kewenangan Bupati sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan daerah.
- (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan dengan memperhatikan faktor:
  - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak BPHTB oleh Wajib Pajak BPHTB selama 2 (dua) tahun terakhir;
  - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak BPHTB;
  - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak BPHTB terhadap perekonomian daerah dan lapangan kerja di daerah yang bersangkutan; dan/atau
  - d. faktor lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak BPHTB pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro dalam peraturan perundang-undangan di bidang usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.
- (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.
- (9) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati dan diberitahukan kepada DPRD dengan melampirkan pertimbangan Bupati dalam memberikan insentif fiskal tersebut.
- (10) Pemberitahuan kepada DPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (9) disertai dengan pertimbangan Bupati dalam memberikan insentif fiskal.

#### Pasal 37

- (1) Besaran insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf a dan huruf c diberikan pengurangan paling banyak 50%.
- (2) Besaran insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf b diberikan pengurangan paling banyak 95%.
- (3) Besaran insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf d, huruf e, dan huruf f diberikan pengurangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 38

- (1) Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) merupakan permohonan Wajib Pajak BPHTB, apabila diperlukan Bupati atau Kepala BAPENDA dapat melakukan Penelitian BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1).
- (2) Penelitian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan bahwa Wajib Pajak BPHTB yang mengajukan permohonan insentif Fiskal berhak untuk menerima insentif fiskal sesuai dengan pertimbangan dan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) dan ayat (5).

### BAB XVI KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 39

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Cilacap Nomor 196 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Cilacap (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2019 Nomor 196), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Cilacap.

Ditetapkan di Cilacap  
pada tanggal 15 Oktober 2024

Pj. BUPATI CILACAP,

Cap&ttd

MOHAMAD ARIEF IRWANTO

Diundangkan di Cilacap  
pada tanggal 15 Oktober 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN CILACAP,

Cap&ttd

JAROT PRASOJO