



**BUPATI KUNINGAN  
PROVINSI JAWA BARAT**

PERATURAN BUPATI KUNINGAN  
NOMOR 37 TAHUN 2024

TENTANG

PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUNINGAN,

- Menimbang : a. bahwa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Daerah, dalam mendukung upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di Kabupaten Kuningan;
- b. bahwa dengan telah ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perlu disesuaikan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan kembali Peraturan Bupati tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);

2. 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);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 106 Tahun 2024 tentang Kabupaten Kuningan di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7043);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kuningan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Kuningan.
2. Bupati adalah Bupati Kuningan.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bappenda adalah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kuningan.
6. 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.
7. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
8. 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.
9. 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.
10. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
  11. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah pada Bank Jabar Banten cabang Kuningan.
  12. Pelayanan *front office* adalah kegiatan pelayanan pajak yang dilakukan oleh pegawai Bappenda dengan cara berhadapan dan kontak langsung dengan para pemohon pelayanan pajak di tempat pelayanan yang telah disediakan.
  13. Pelayanan *back office* adalah kegiatan pelayanan pajak yang dilakukan oleh pegawai Bappenda secara tidak langsung, sebagai tindaklanjut dari proses pelayanan yang telah dilakukan secara *front office*. Kegiatan pelayanan secara *Back Office* tidak berlangsung di Tempat Pelayanan Pajak yang telah disediakan.
  14. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
  15. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
  16. 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.
  17. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu yang lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak yang menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
  18. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
  19. 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.
  20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.

21. 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.
22. 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 Kepala Daerah.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
24. 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.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
26. 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.
27. 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.
28. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
29. 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 SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

30. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
31. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
32. 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.
33. 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.
34. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
35. 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 sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
36. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
37. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
38. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
39. Keadaan kahar adalah suatu keadaan dimana seorang wajib pajak dibebaskan untuk tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran pajak yang disebabkan oleh suatu kejadian yang terjadi diluar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan.
40. *Online* adalah sambungan langsung antara subsistem satu dengan subsistem lainnya secara terintegrasi atau keadaan komputer yang terkoneksi atau terhubung ke

jaringan internet sehingga apabila komputer sedang *online* bisa mengakses internet tersebut.

41. 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 perundangundangan perpajakan Daerah.
42. Pemeriksaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti untuk menguji pemenuhan kewajiban BPHTB atau untuk menyelesaikan keberatan BPHTB.
43. Penelitian Kantor adalah Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan di kantor Bappenda.
44. Penelitian Lapangan adalah Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan di luar kantor Bappenda.
45. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
46. 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.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Nama, Objek dan Subjek Pajak;
- b. Dasar Pengenaan Tarif dan Cara Perhitungan Pajak;
- c. Pajak Terutang;
- d. Jatuh Tempo dan Tata Cara Pembayaran BPHTB;
- e. Tata Cara Penelitian SSPD BPHTB dan Pelaporan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f. Tata Cara Penerbitan STPD;
- g. Tata Cara Pembetulan dan Pembatalan Ketetapan Pajak Daerah;
- h. Tata Cara Penagihan;
- i. Tata cara Penerbitan Surat Tagihan Pajak Daerah;

- j. Tata cara Pemberian, Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan, Penundaan Pajak BPHTB;
- k. Keberatan dan Banding
- l. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak BPHTB;
- m. Kedaluwarsa Penagihan; dan
- n. Ketentuan Penutup.

### BAB III NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

#### Pasal 3

Atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dipungut pajak dengan nama Pajak BPHTB.

#### Pasal 4

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Bea 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; dan
    - 13) hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena:
    - 1) kelanjutan pelepasan hak; dan
    - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
- g. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 5

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

### BAB IV DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK

#### Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Bea Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- (2) Nilai Bea Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Bea Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) belum ditetapkan pada saat terutangnya Pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) adalah bersifat sementara.
- (7) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diperoleh dari Badan Daerah/ Dinas Daerah yang melaksanakan urusan teknis operasional di bidang pendapatan Daerah Pajak Bumi dan Bangunan.

#### Pasal 7

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling sedikit sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada setiap Wajib Pajak hanya 1 (satu) kali transaksi dalam 1 (satu) tahun pajak per-jenis perolehan hak.
- (3) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

#### Pasal 8

Tarif Pajak BPHTB sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 9

Besaran pokok Pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

### BAB V

#### PAJAK TERUTANG

#### Pasal 10

- (1) Saat terutangnya Pajak BPHTB ditetapkan, untuk:
  - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai kewenangannya wajib:
- a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan; dan
  - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala Bappenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. denda sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
  - b. denda sebesar Rp1.000.000,- (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 Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
  - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati melalui Kepala Bappenda 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.

#### Pasal 12

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 13

Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

### BAB VI

#### JATUH TEMPO DAN TATA CARA PEMBAYARAN BPHTB

#### Pasal 14

- (1) Jatuh tempo pembayaran Pajak BPHTB pada saat terjadinya perolehan hak.
- (2) Jatuh tempo pembayaran Pajak BPHTB yang ditetapkan dalam SKPDKB, SKPDKBT dan STPD sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang tertera dalam SKPDKB, SKPDKBT dan STPD.
- (3) Apabila jatuh tempo pembayaran jatuh pada hari libur maka batas waktu pembayaran jatuh pada hari kerja berikutnya.

#### Pasal 15

- (1) Wajib Pajak BPHTB dalam memenuhi kewajiban perpajakannya dengan cara membayar sendiri ke Bank yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Pembayaran Pajak BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sekaligus dan lunas dengan menggunakan SSPD.

#### Pasal 16

Dokumen SSPD pada Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) berfungsi sebagai SPTPD.

#### Pasal 17

- (1) SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) terdiri dari 6 (enam) rangkap, yaitu :
  - a. Lembar ke-1 : Untuk Wajib Pajak;
  - b. Lembar ke-2 : Untuk Bank yang ditunjuk sebagai arsip;
  - c. Lembar ke-3 : Untuk Bappenda sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB;
  - d. Lembar ke-4 : untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
  - e. Lembar ke-5 : untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah / Pejabat Lelang sebagai arsip;
  - f. Lembar ke-6 : untuk Kas Daerah sebagai arsip.

#### Pasal 18

- (1) Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran BPHTB memperoleh SSPD Lembar ke-1, Lembar ke-4, dan Lembar ke-5.
- (2) SSPD Lembar ke-2 disimpan oleh Bank penerima dan Lembar ke-3 disimpan oleh Bappenda, sedangkan lembar ke-6 disimpan oleh Kas Daerah sebagai arsip.

#### Pasal 19

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (4) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan

- ayat (3) huruf b sampai dengan huruf d paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya masa Pajak.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu) persen per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, 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 dan ditagih dengan menggunakan STPD.
  - (6) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a dan ayat (3) berdasarkan nilai perolehan objek Pajak.
  - (7) 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.
  - (8) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
  - (9) Dalam hal Pajak BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD dengan perhitungan Pajak BPHTB nihil;
  - (10) SSPD yang telah diisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluruhnya disampaikan ke Badan Daerah/ Dinas Daerah untuk diteliti.
  - (11) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bappenda mengambil Lembar ke-3 dan Wajib Pajak memperoleh Lembar ke-1.
  - (12) Wajib Pajak menyampaikan Lembar ke-5 kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Lembar ke-4 kepada Kantor yang menangani urusan pertanahan.
  - (13) Bappenda mengambil Lembar ke-3 dan Lembar ke-6.

Pasal 20

Format SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19, tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII

TATA CARA PENELITIAN SSPD BPHTB DAN  
PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Bagian Kesatu  
Tata Cara Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 21

- (1) Untuk penelitian SSPD BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Bappenda.
- (2) Penelitian SSPD BPHTB meliputi:
  - a. Kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum :
    1. Dalam SPPT atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lainnya; dan
    2. Pada basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
  - b. Kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - c. Kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - 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.
- (3) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.

- (4) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (6) Proses penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian ditempat.
- (7) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana di maksud pada ayat (2) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (8) Permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. telah dilakukan pelunasan terhadap Pajak BPHTB yang terhutang sesuai dengan hasil perhitungannya sendiri;
  - b. tidak mempunyai tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek yang akan dilakukan peralihan hak.
- (9) Permohonan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bappenda Daerah dengan dilampiri:
  - a. SSPD BPHTB yang akan diteliti;
  - b. fotokopi KTP Wajib Pajak;
  - c. Surat Kuasa dan fotocopy KTP Kuasa, bila dikuasakan;
  - d. fotokopi Surat Keterangan Waris;
  - e. fotokopi Surat Kematian;
  - f. fotokopi Surat Keterangan Hibah;
  - g. fotokopi Surat Keterangan Lelang;
  - h. fotokopi Pendirian Badan Hukum;
  - i. fotokopi perjanjian pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
  - j. fotokopi putusan hakim;
  - k. fotokopi Surat Pengumuman Pemenang atau Keterangan dari pemberi hadiah.
- (10) Dokumen yang dilampirkan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) disesuaikan dengan jenis peralihan hak atas tanah dan bangunan.

- (11) Penyampaian permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan lampirannya sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan secara langsung.
- (12) Apabila sistem aplikasi secara online telah memadai, penyampaian permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan secara *online*.
- (13) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (11) adalah tanggal terima surat dari Wajib Pajak pada petugas Badan Daerah/ Dinas Daerah.

#### Pasal 22

- (1) Permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (8) dan ayat (9), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan meneliti permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (8) dan ayat (9), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal permohonan penelitian SSPD BPHTB tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 1 (hari) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan penelitian SSPD BPHTB tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (8) dan ayat (9).

#### Pasal 23

- (1) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dilakukan dengan Penelitian Kantor dan dapat dilanjutkan Penelitian Lapangan.
- (2) Dalam rangka penelitian kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta data dan/atau informasi yang diperlukan dengan menyampaikan surat permintaan data dan/atau informasi kepada Wajib Pajak.

- (3) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 2 (dua) hari kerja sejak tanggal surat permintaan diterima.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), permohonan penelitian SSPD BPHTB Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap diproses sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

#### Pasal 24

- (1) Penelitian di Kantor atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) meliputi:
  - a. pencocokan NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD pada Basis Data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - b. pencocokan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - c. pencocokan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - d. pencocokan penghitungan BPHTB yang meliputi dasar pengenaan yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang atau yang harus dibayar; dan
  - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian Hak Pengelolaan.

#### Pasal 25

Penelitian di Lapangan atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) antara lain :

- a. melakukan pengukuran luas obyek pajak dalam rangka mencocokkan luas obyek pajak yang tertulis dalam SSPD BPHTB dengan kondisi yang sesungguhnya; dan
- b. mencari pembanding harga jual tanah yang terjadi disekitar obyek pajak yang diajukan penelitian.

#### Pasal 26

- (1) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu :
  - a. paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal tidak memerlukan Penelitian Lapangan; dan
  - b. paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan;
- (2) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1), Kepala Bappenda atau Pejabat yang ditunjuk menandatangani SSPD BPHTB pada kolom telah diteliti.

#### Pasal 27

- (1) Apabila hasil Penelitian Kantor dan/atau Penelitian Lapangan terhadap SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung maka diterbitkan STPD.
- (2) Apabila dalam penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) terdapat indikasi adanya ketidakpatuhan terhadap peraturan perundang-undangan perpajakan daerah maka dilanjutkan dengan pemeriksaan.
- (3) Pelaksanaan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman kepada Peraturan Bupati yang mengatur tentang Pemeriksaan Pajak Daerah.

#### Pasal 28

Format surat permohonan penelitian SSPD BPHTB, surat pengembalian permohonan penelitian SSPD BPHTB, surat permintaan data atau informasi dalam rangka penelitian SSPD BPHTB, Format Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Bagian Kedua

##### Tata Cara Pelaporan Pejabat Pembuat Akta Tanah

#### Pasal 29

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai kewenangannya wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan

- b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara melaporkan secara bulanan pembuatan akte atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati dan/atau Kepala Bappenda.
- (3) Laporan bulanan atau pemberitahuan bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan secara offline dan online paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- (4) Apabila Laporan bulanan atau pemberitahuan bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dilaksanakan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tidak dapat melakukan input transaksi BPHTB pada bulan berjalan.

## BAB VIII

### TATA CARA PENERBITAN SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH

#### Pasal 30

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4).
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
  - 1) hasil Pemeriksaan;
  - 2) penghitungan secara jabatan karena:
    - (a) Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) dan telah ditegur secara tertulis namun tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; atau
    - (b) Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (7) atau Pasal 21 ayat (8) dan ayat (9).
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan

penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.

- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
- (5) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) angka 1 dan angka 2 huruf (a) dan huruf (b), dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (6) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB dikenakan sanksi administratif 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:
  - a. kenaikan sebesar 50% (lima puluh) persen dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a dan ayat (4) huruf b; atau
  - b. kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk jenis Pajak selain yang dimaksud pada huruf a.
- (7) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus) persen dari jumlah kekurangan pajak.
- (8) 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.

### Pasal 31

- (1) Pajak terutang ditetapkan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Kepala Bappenda berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Badan Daerah/ Dinas Daerah.

- (2) Penetapan pajak secara Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila wajib pajak tidak mau menunjukkan/memberitahukan nilai transaksi jual beli yang sesungguhnya.
- (3) Penetapan Pajak BPHTB secara jabatan dapat didasarkan pada data atau informasi dari masyarakat, Pemerintah Desa, Pemerintah Kecamatan, Lembaga Survey dan sumber data lainnya.

BAB IX  
TATA CARA PEMBETULAN DAN  
PEMBATALAN KETETAPAN PAJAK DAERAH

Bagian Kesatu  
Pembetulan

Pasal 32

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan STPD, SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundangan perpajakan daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:
  - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang,

- maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
- b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (7) Dalam hal pembetulan sebagaimana ayat (1) menyatakan lebih bayar, pembetulan SPTPD harus disampaikan paling lama 2 (dua) tahun sebelum kedaluwarsa penetapan.
  - (8) Dalam hal pembetulan kurang bayar, dilampiri dengan SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga.
  - (9) Kesalahan tulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain kesalahan dalam penulisan nama, alamat, NOPD, nomor surat ketetapan pajak, tanggal jatuh tempo dan masa pajak dan/atau tahun pajak.
  - (10) Kesalahan hitung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain kesalahan dalam penjumlahan dan/atau pengurangan dan/atau perkalian dan/atau pembagian suatu bilangan.
  - (11) Kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif atau kekeliruan penerapan sanksi administratif.

### Pasal 33

- (1) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) permohonan diajukan untuk 1 (satu) ketetapan pajak;
  - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. permohonan disampaikan ke Badan Daerah/ Dinas Daerah;
  - d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bappenda dengan dilampiri:
  - a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. dokumen pendukung lainnya.

- (3) Permohonan pembetulan diajukan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Penyampaian permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
  - a. secara langsung; atau
  - b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. *Online* apabila sistem aplikasi secara *online* telah memadai.
- (5) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah :
  - a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak kepada petugas Badan Daerah/ Dinas Daerah; 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 diajukan secara *online*.

#### Pasal 34

- (1) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan meneliti permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2).
- (5) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Bappenda memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 32 ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.

- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan atau mengurangi jumlah pajak yang terutang atau memperbaiki kesalahan dan kekeliruan atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (7) Apabila jangka waktu 5 (lima) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Kepala Bappenda tidak memberi keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan dan menerbitkan keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 35

- (1) Dalam hal tidak ada permohonan dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6) tetapi diketahui terdapat kesalahan dalam surat ketetapan pajak, Kepala Bappenda kesalahan tersebut secara jabatan.
- (2) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6) masih terdapat kesalahan lagi, Kepala Bappenda Daerah dapat melakukan pembetulan baik atas permohonan Wajib Pajak maupun secara jabatan.

#### Bagian Kedua Pembatalan

#### Pasal 36

Atas dasar permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Bappenda dapat membatalkan SKPDKB / SKPDKBT / SKPDN / SKPDLB / STPD Pajak BPHTB yang tidak benar atau seharusnya tidak diterbitkan.

#### Pasal 37

- (1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. tidak diajukan keberatan/diajukan keberatan, tetapi tidak dipertimbangkan;
  - b. tidak diajukan permohonan pengurangan/penghapusan sanksi administrasi/ diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, tetapi dicabut oleh Wajib Pajak;
  - c. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak;

- d. permohonan harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia; dan
  - e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, dilampiri dengan Surat Kuasa.
- (2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bappenda dengan dilampiri:
- a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. dokumen pendukung yang menunjukkan bahwa surat ketetapan Pajak BPHTB tidak benar atau seharusnya tidak diterbitkan sehingga dapat dibatalkan;
  - c. dokumen pendukung lainnya.
- (3) Permohonan pembatalan diajukan paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Penyampaian permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
- a. secara langsung;
  - b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. *Online* apabila sistem aplikasi secara *online* telah memadai.
- (5) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah:
- a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak pada petugas Bappenda;
  - 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*.

#### Pasal 38

- (1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan meneliti permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 yang tidak memenuhi persyaratan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.

- (3) Dalam hal permohonan pembatalan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan pembatalan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2).

#### Pasal 39

- (1) Dalam rangka meneliti permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta dokumen, data, dan/atau informasi yang diperlukan melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, dan/atau informasi.
- (2) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal surat permintaan dikirim.
- (3) Dalam rangka meneliti lebih lanjut permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta keterangan tambahan kepada Wajib Pajak dengan menyampaikan surat permintaan keterangan tambahan dan Wajib Pajak harus memberikan keterangan yang diminta dalam jangka waktu paling lama sebagaimana disebut dalam surat permintaan keterangan tambahan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (3), permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 tetap diproses sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

#### Pasal 40

- (1) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah memberi keputusan atas permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal surat permohonan pembatalan diterima.

- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Apabila jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Kepala Bappenda tidak memberi keputusan, permohonan pembatalan dianggap diterima dan Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan surat keputusan pembatalan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## BAB X

### TATA CARA PENAGIHAN

#### Pasal 41

- (1) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.
- (2) Atas dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan imbauan.
- (3) Dalam hal dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.
- (4) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (5) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
  - b. menerbitkan:
    1. surat Teguran;
    2. surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
    3. surat Paksa;
    4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
    5. surat perintah penyanderaan;
    6. surat pencabutan sita;
    7. pengumuman lelang;
    8. surat penentuan harga limit;
    9. pembatalan lelang; dan
    10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.

- (6) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 42

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2 x24 (duakali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.
- (12) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:

- a. nama Wajib Pajak, atau Nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak;
  - b. besar utang pajak;
  - c. perintah untuk membayar;
  - d. saat pelunasan utang pajak.
- (13) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan paling lama 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran pajak dan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya Surat Teguran, Wajib Pajak harus melunasinya.

#### Pasal 43

- (1) Penagihan pajak dapat dilakukan seketika dan sekaligus tanpa menunggu pembayaran apabila :
  - a. Wajib Pajak atau penanggung pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
  - b. Wajib Pajak atau penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan perusahaan atau pekerjaan yang dilakukan di Indonesia;
  - c. terdapat tanda-tanda bahwa Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan membubarkan Badan usahanya atau memindahkan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya atau melakukan perubahan dalam bentuk lain;
  - d. Badan Usaha akan dibubarkan oleh negara;
  - e. terjadi penyitaan atas barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak oleh pihak ke tiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.
- (2) Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, memuat:
  - a. Nama Wajib Pajak;
  - b. Besar utang Pajak;
  - c. Perintah untuk membayar;
  - d. Saat pelunasan utang Pajak.
- (3) Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus diterbitkan sebelum penerbitan Surat Paksa.
- (4) Pelaksanaan penagihan seketika dan sekaligus, dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Surat paksa berkepal kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan

hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- (2) Surat Paksa sekurang-kurangnya harus memuat:
  - a. Nama Wajib Pajak, atau Nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak;
  - b. Dasar Penagihan;
  - c. Besarnya utang Pajak; dan
  - d. Perintah untuk membayar.

#### Pasal 45

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPKDB, SKPKDBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang bayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 46

- (1) Surat Paksa diterbitkan apabila:
  - a. Penanggung Pajak tidak melunasi utang Pajak dan kepadanya telah diterbitkan Surat Teguran atau surat lain yang sejenis;
  - b. Terhadap Penanggung Pajak telah dilaksanakan penagihan seketika dan sekaligus; atau
  - c. Penanggung Pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran Pajak.
- (2) Surat teguran atau surat lain yang sejenis diterbitkan apabila Penanggung Pajak tidak melunasi utang pajaknya sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran.

#### Pasal 47

- (1) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayarkan tidak dilunasi dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran atau surat lain yang sejenis, diterbitkan dan ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penerbitan Surat Paksa sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan oleh Pejabat dan Jurusita Pajak setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari sejak tanggal diterima Surat Teguran atau surat lain yang sejenis.

#### Pasal 48

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. Penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; atau
- e. terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

#### Pasal 49

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/ atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB XI

#### TATA CARA PENERBITAN STPD

#### Pasal 50

Kepala Bappenda Daerah dapat menerbitkan STPD dalam hal :

- a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
- b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
- c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding

yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran atau;

- d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

#### Pasal 51

Penerbitan STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 setelah dilakukan penelitian terhadap data administrasi perpajakan atau setelah dilakukan pemeriksaan.

#### Pasal 52

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf b, ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu) persen per bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak sampai dengan diterbitkannya STPD dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

#### Pasal 53

Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 huruf b dan huruf c dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam) persen per bulan dari pajak 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.

### BAB XII

#### TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN, PENUNDAAN PAJAK BPHTB

#### Pasal 54

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek

Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusuhan

#### Pasal 55

- (1) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. tidak diajukan keberatan;
  - b. diajukan keberatan, tetapi tidak dipertimbangkan;
  - c. tidak diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
  - d. diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, tetapi dicabut oleh Wajib Pajak
  - e. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB/SKPDKBT;
  - f. permohonan harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia; dan
  - g. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa;
- (2) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 disampaikan secara tertulis kepada Bupati atau Kepala Bappenda, dengan dilampiri :
  - a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa Pajak BPHTB tidak benar atau dokumen keuangan yang menunjukkan kondisi sedang mengalami kesulitan keuangan, sehingga dapat dikurangkan; dan
  - c. dokumen pendukung lainnya.

#### Pasal 56

- (1) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 diajukan paling lama 2 (bulan) bulan sejak tanggal dikirim surat ketetapan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (2) Penyampaian permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dapat dilakukan:
  - a. secara langsung; atau

- b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. *Online* apabila sistem aplikasi secara *online* telah memadai.
- (3) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
- a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak kepada petugas Bappenda; atau
  - b. tanggal stempel pos atau jasa pengiriman tercatat, dalam hal surat permohonan disampaikan melalui pos atau jasa pengiriman tercatat.
  - c. tanggal pendaftaran *online*, dalam hal tanggal surat permohonan disampaikan secara *online*.

#### Pasal 57

- (1) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan meneliti permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2).

#### Pasal 58

- (1) Dalam rangka meneliti permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta dokumen, data, dan/atau informasi yang diperlukan melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, dan/atau informasi.
- (2) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal surat permintaan dikirim.

#### Pasal 59

- (1) Dalam rangka meneliti lebih lanjut atas permohonan Wajib Pajak, Kepala Bappenda dapat meminta keterangan tambahan kepada Wajib Pajak dengan menyampaikan surat permintaan keterangan tambahan dan Wajib Pajak harus memberikan keterangan yang diminta dalam jangka waktu paling lama sebagaimana disebut dalam surat permintaan keterangan tambahan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan dokumen, data, dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) dan permintaan keterangan tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, tetap diproses sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

#### Pasal 60

- (1) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud Pasal 58 ayat (1), Bupati atau Kepala Bappenda memberi keputusan atas permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat permohonan pengurangan diterima.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui tetapi Bupati atau Kepala Bappenda tidak memberikan keputusan permohonan pengurangan dianggap diterima dan diterbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

BAB XIII  
KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu  
Keberatan

Pasal 61

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPI, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. bencana alam;
  - b. kebakaran;
  - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
  - d. wabah penyakit; dan/atau
  - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (7) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai

dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

- (9) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1).

#### Pasal 62

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (7).
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:
  - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
  - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
  - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan / ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
  - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

#### Pasal 63

- (1) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan disertai alasan-alasan yang jelas;

- b. Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut;
  - c. Surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
  - d. 1 (satu) surat keberatan diajukan hanya untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak;
  - e. Telah membayar paling sedikit sejumlah 50% (lima puluh) persen dari jumlah pajak terutang.
- (2) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada Bupati atau Kepala Bappenda dengan dilampiri:
- a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. fotokopi surat ketetapan pajak yang diajukan keberatan.
  - c. dokumen pendukung lainnya.
- (3) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 3 (bulan) bulan sejak tanggal surat ketetapan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Penyampaian permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
- a. secara langsung;
  - b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. *Online* apabila sistem aplikasi secara *online* telah memadai.
- (5) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah:
- a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak kepada petugas Badan Daerah/ Dinas Daerah;
  - 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*.

#### Pasal 64

- (1) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 (1) yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan meneliti permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal permohonan keberatan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan keberatan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2).

#### Pasal 65

- (1) Dalam rangka meneliti permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta dokumen, data, dan/atau informasi yang diperlukan melalui penyampaian surat permintaan dokumen, data, dan/atau informasi.
- (2) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal surat permintaan dikirim.
- (3) Dalam rangka meneliti lebih lanjut permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bappenda dapat meminta keterangan tambahan kepada Wajib Pajak dengan menyampaikan surat permintaan keterangan tambahan dan Wajib Pajak harus memberikan keterangan yang diminta dalam jangka waktu paling lama sebagaimana disebut dalam surat permintaan keterangan tambahan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (3), permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) tetap diproses sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/atau keterangan yang ada atau yang diterima.

#### Pasal 66

- (1) Setelah dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1), Bupati atau Kepala Bappenda memberi keputusan atas permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (4) dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya, menerima sebagian atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Bupati atau Kepala Bappenda Daerah tidak memberi keputusan, permohonan pembatalan dianggap diterima dan dapat menerbitkan surat keputusan keberatan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 3 (tiga) bulan sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 67

- (1) Sebelum menerbitkan Surat Keputusan Keberatan, Bupati atau Kepala Bappenda harus meminta Wajib Pajak untuk hadir guna memberikan keterangan atau memperoleh penjelasan mengenai keberatan Wajib Pajak dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Untuk Hadir.
- (2) Surat Pemberitahuan Untuk Hadir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan Daftar Hasil Penelitian Keberatan.
- (3) Pemberian keterangan dan penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara.
- (4) Apabila Wajib Pajak tidak memanfaatkan kesempatan untuk hadir sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. dibuat Berita Acara ketidakhadiran Wajib; dan
  - b. proses keberatan tetap dapat diselesaikan.

#### Pasal 68

- (1) 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 I (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 Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh) persen dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## Bagian Kedua

### Banding

#### Pasal 69

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggukhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 70

- (1) Dalam hal permohonan banding 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 I (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh) persen dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding

dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

#### BAB XIV

#### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB

##### Bagian Kesatu

##### Pengembalian Kelebihan Pembayaran

##### Pasal 71

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak lainnya.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.
- (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah Lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.
- (8) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
  - a. Identitas Wajib Pajak atau kuasanya apabila dikuasakan;

- b. Nama dan alamat Wajib Pajak 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.
- (9) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dokumen :
- a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. fotokopi Surat Ketetapan Pajak, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, Keputusan Peninjauan Kembali atau Surat Keputusan Pembetulan.
  - c. fotokopi SSPD untuk masa pajak yang menjadi dasar permohonan;
  - d. Surat Kuasa (apabila dikuasakan);
  - e. fotokopi buku bank apabila pembayaran dilakukan melalui transfer bank dengan memperlihatkan aslinya.
- (10) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis paling lama 12 (dua belas) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.

#### Pasal 72

- (1) Penyampaian permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dapat dilakukan:
- a. secara langsung; atau
  - b. melalui pos atau jasa pengiriman tercatat; atau
  - c. *Online* apabila sistem aplikasi secara *online* telah memadai.
- (2) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. tanggal terima surat dari Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak kepada petugas Badan Daerah/ Dinas Daerah; 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*.

### Pasal 73

- (1) Terhadap permohonan pengembalian yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (8) dan ayat (9), Kepala Bappenda menindaklanjuti dengan pemeriksaan permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pengembalian yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (8) dan ayat (9), dianggap bukan sebagai permohonan pengembalian, sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (3) Dalam hal permohonan pengembalian tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bappenda dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus mengembalikan permohonan kepada Wajib Pajak atau kuasanya disertai alasan yang mendasari.
- (4) Dalam hal permohonan pengembalian tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (8) dan ayat (9).

### Pasal 74

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) berpedoman pada Peraturan Bupati yang mengatur tentang pemeriksaan pajak daerah.
- (2) Apabila hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata jumlah kredit pajak atau jumlah pajak yang dibayar lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau telah dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang, selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak surat permohonan diterima, Kepala Bappenda menerbitkan SKPDLB.
- (3) Apabila setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Bappenda tidak memberi suatu keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah jangka waktu tersebut berakhir.
- (4) Apabila SKPDLB terlambat diterbitkan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka kepada Wajib Pajak diberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua) persen sebulan dihitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sampai dengan saat diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar.

#### Pasal 75

Untuk membayar pengembalian pajak atas SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1), surat keputusan keberatan, putusan banding, surat keputusan pengurangan atau putusan lain yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak, diterbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah.

#### Bagian Kedua

#### Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak pada Tahun Berjalan

#### Pasal 76

Berdasarkan SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Kepala Bappenda menerbitkan Surat Perintah Membayar Pengembalian Pendapatan.

#### Pasal 77

- (1) Berdasarkan Surat Perintah Membayar Pengembalian Pendapatan dari Kepala Bappenda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, Kuasa Bendahara Umum Daerah menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana.
- (2) Kuasa Bendahara Umum Daerah menyampaikan Surat Perintah Pencairan Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke Bank untuk dilakukan pemindahbukuan ke rekening Wajib Pajak dan menyampaikan tembusan Surat Perintah Pencairan Dana kepada fungsi akuntansi SKPD pada Badan Daerah/ Dinas Daerah. untuk dilakukan jurnal koreksi.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran diperhitungkan dari kode rekening objek pajak daerah yang bersangkutan.

#### Bagian Ketiga

#### Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Tahun Sebelumnya

#### Pasal 78

- (1) Berdasarkan SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dan Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75, SKPKD memproses Keputusan Bupati tentang Penggunaan Anggaran Belanja Tidak Terduga untuk Pengembalian

Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah tahun sebelumnya.

- (2) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beserta berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (8) dan ayat (9), disampaikan kepada Bendahara Pengeluaran SKPKD untuk diproses lebih lanjut.

#### Pasal 79

- (1) Berdasarkan berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 Bendahara Pengeluaran SKPKD mengajukan Surat Permintaan Pembayaran Langsung kepada Kepala SKPKD.
- (2) Berdasarkan Surat Permintaan Pembayaran Langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala SKPKD selaku PPKD menerbitkan Surat Perintah Membayar Langsung.
- (3) Berdasarkan Surat Perintah Membayar Langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kuasa Bendahara Umum Daerah menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana.
- (4) Kuasa Bendahara Umum Daerah menyampaikan Surat Perintah Pencairan Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ke Bank untuk dilakukan pemindahbukuan ke rekening Wajib Pajak dan menyampaikan tembusan Surat Perintah Pencairan Dana kepada fungsi akuntansi SKPD pada SKPKD untuk dilakukan pencatatan jurnal Belanja Tidak Terduga.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak Daerah tahun sebelumnya dibebankan pada Belanja Tidak Terduga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB XV

#### KEDALUWARSA PENAGIHAN

#### Pasal 80

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Dalam hal saat terutang Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati berbeda dengan saat penetapan SKPD atau SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak saat penetapan SKPD atau SPPT.

- (3) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2):
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (4) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (7) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

#### Pasal 81

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali jika Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang Pajak.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung jika:
  - a. diterbitkan Surat Teguran; atau
  - b. terdapat pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal diterimanya Surat Teguran.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadaran menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasi kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

BAB XVI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 82

Dengan ditetapkannya peraturan ini, maka:

- a. Peraturan Bupati Kuningan Nomor 17 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Kuningan Tahun 2011 Nomor 17); dan
- b. Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kuningan (Berita Daerah Kabupaten Kuningan Tahun 2017 Nomor 101) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Kuningan Nomor 34 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Kuningan Tahun 2013 Nomor 34).

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 83

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kuningan.

Ditetapkan di Kuningan  
pada tanggal 31 Desember 2024

Pj. BUPATI KUNINGAN,



AGUS TOYIB

Diundangkan di Kuningan  
Pada tanggal 31 Desember 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KUNINGAN,



ASEP TAUFIK ROHMAN