



**BUPATI LAMPUNG TENGAH**  
**PROVINSI LAMPUNG**  
**NOMOR 18. TAHUN 2025**  
**TENTANG**  
**TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK**  
**ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI LAMPUNG TENGAH,**

**Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 85 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

**Mengingat** :

1. 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 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);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2024 tentang Kabupaten Lampung Tengah di Provinsi Lampung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 141, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6956);
4. 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);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
  7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
  8. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Rumah Umum dan Rumah Swadaya.
  9. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Tahun 2016 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Tahun 2021 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 57)
  10. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Tahun 2020 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 50);
  11. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Tahun 2024 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 66);

**MEMUTUSKAN:**

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

**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa

sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistim Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Lampung Tengah.
4. Bapenda yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Bapenda Kabupaten Lampung Tengah
5. Kepala Bapenda adalah Kepala Bapenda Kabupaten Lampung Tengah.
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. 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.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
9. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
10. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap
11. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
12. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
14. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan

daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.

15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah Nomor Identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
16. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
17. 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.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang selanjutnya disingkat SPPT yaitu pemberitahuan pajak terutang kepada Wajib Pajak.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
21. 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.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
23. 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.
23. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah dasar dari perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
24. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai yang ditetapkan untuk mengurangi nilai perolehan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
25. Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan yang selanjutnya disingkat SP2DK adalah

- surat permintaan informasi kepada Wajib Pajak.
26. 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.
  27. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
  28. 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.
  29. 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.
  30. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
  31. 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.
  32. 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.
  33. 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.
  34. 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.
  35. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Retribusi untuk melunasi Utang Pajak atau utang Retribusi.
  36. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
  37. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan.

38. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
39. Masa Pajak adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan Pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu.
40. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya I (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

## BAB II

### OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

#### Pasal 2

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

- f. hak pengelolaan.
- (4) Dikecualikan dari objek BPHTB, Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berupa:
- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. untuk badan/atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan/atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur sesuai dengan peraturan menteri yang membidangi keuangan negara;
  - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
  - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; atau
  - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 3

- (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 III

#### DASAR PENGENAAN

### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
  - 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 di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

#### Pasal 5

- (1) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (3) NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan satu kali untuk satu wajib pajak dalam satu tahun anggaran.
- (4) NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk setiap perolehan.

#### Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 7

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan antara dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), atau ayat (2) dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- (2) BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada

### BAB IV

#### TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK

##### Bagian Kesatu

##### Saat Terhutangnya Pajak

#### Pasal 8

- (1) Saat terhutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan :
  - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
  - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
  - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
  - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
  - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Unsur perhitungan besaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling kurang

- terdiri dari NPOP, NPOPTKP dan Tarif Pajak.
- (4) Dalam hal pemindahan hak terdiri dari beberapa transaksi namun berasal dari pemilik yang sama, maka NPOPTKP berlaku untuk akumulasi transaksi.
  - (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah pihak yang mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.
  - (6) Pengenaan NPOPTKP atas akumulasi transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) apabila terjadi pengalihan hak dari 1 (satu) pemilik kepada 1 (satu) penerima hak.
  - (7) Pengalihan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (6), yaitu :
    - a. apabila terdiri dari beberapa NOPD, maka :
      1. NPOPTKP hanya dikenakan kepada objek pajak dengan nilai transaksi terbesar;
      2. BPHTB terutang atas transaksi yang tidak dikenakan NPOPTKP berdasarkan hasil perkalian antara NPOP dengan tarif BPHTB untuk masing – masing transaksi;
      3. Setiap transaksi menggunakan formulir SSPD BPHTB yang terpisah
    - b. apabila terdiri dari satu NOPD, maka :
      1. Seluruh transaksi dianggap sebagai 1 (satu) transaksi;
      2. NPOPTKP dikenakan hanya 1 (satu) kali;
      3. Pembayaran BPHTB terutang hanya menggunakan 1 (satu) formulir SSPD BPHTB.
  - (8) Dalam hal pengalihan hak terjadi dari 1 (satu) pemilik kepada beberapa orang penerima hak yang tidak memiliki hubungan keluarga antara sesama penerima hak, maka NPOPTKP dikenakan untuk masing-masing penerima hak.
  - (9) Pengenaan NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) berlaku juga atas perolehan hak berdasarkan putusan pengadilan dan putusan lelang.

## Bagian Kedua

### Ketentuan Bagi Pejabat Dalam Rangka Peralihan Hak Pasal 9

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan

hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

- (3) Kepala Kantor yang membidangi Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD

#### Pasal 10

Bukti pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dianggap sah apabila sudah divalidasi oleh Kepala Bapenda.

#### Bagian Ketiga

#### Pengecekan Bukti Pembayaran

#### Pasal 11

- (1) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat memastikan validitas bukti pembayaran berupa SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 melalui Sistem Informasi yang disediakan oleh Bapenda.
- (2) Dalam hal berdasarkan pengecekan pada Sistem Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bukti pembayaran berupa SSPD dimaksud tidak terekam atau terekam tetapi tidak divalidasi, atau terekam tetapi terdapat ketidakcocokan maka pembayaran dan bukti pembayaran Wajib Pajak dianggap tidak valid.

#### Bagian Keempat

#### Penyampaian Laporan

#### Pasal 12

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau Perjanjian Pengikatan Jual beli dalam hal jual beli, kepada Bupati melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya
- (3) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui Sistem Informasi yang disediakan oleh Bapenda.

#### Pasal 13

- (1) Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual beli dibuat oleh notaris luar wilayah, maka perlu melakukan permohonan pembuatan akun kepada Kepala Bapenda.

- (2) Notaris wajib melakukan pelaporan kepada Kepala Bapenda menggunakan sistem yang sudah disediakan.
- (3) Notaris yang tidak lagi melakukan transaksi pada wilayah Daerah maka akan dikenakan pembatasan akun.
- (4) Notaris yang dibatasi akunnya dan ingin melakukan transaksi BPHTB, diwajibkan untuk melakukan permohonan aktivasi akun kembali melalui Kepala Bapenda.

Bagian Kelima  
Tata Cara Pembayaran  
Pasal 14

- (1) Pajak yang terutang harus dibayarkan sekaligus dan lunas pada saat terjadinya perolehan hak.
- (2) Terhadap perpanjangan hak yang tidak mengubah jenis hak dan/atau mengubah pemegang hak tidak dikenakan BPHTB.
- (3) Penghitungan, pembayaran, dan pelaporan BPHTB dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga merupakan SPTPD.
- (5) Formulir SSPD diisi oleh Wajib Pajak melalui sistem informasi BPHTB.
- (6) SSPD yang sudah dicetak selanjutnya ditandatangani oleh Wajib Pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- (7) Bentuk dan isi SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

Pasal 15

- (1) SSPD yang sudah masuk ke data system informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (5) harus dilakukan pembayaran paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak *dientry*;
- (2) Dalam hal tidak dilakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka SSPD akan dibatalkan secara otomatis dalam sistem informasi.
- (3) Pembayaran BPHTB dilakukan di Kas Daerah atau tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati;
- (4) Tempat pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menerbitkan tanda bukti penerimaan pembayaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bagian Keenam  
Penelitian SSPD  
Pasal 16

- (1) SSPD disampaikan kepada Kepala Bapenda untuk

dilakukan penelitian.

- (2) Terhadap SSPD nihil wajib disampaikan ke Bapenda untuk dilakukan penelitian SSPD paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah SSPD *dientry* pada sistem.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bentuk pengawasan fiskus terhadap penghitungan, pembayaran, dan pelaporan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) SSPD Nihil tidak disampaikan untuk dilakukan penelitian, maka data SSPD dimaksud akan dihapuskan secara otomatis.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penelitian formal dan penelitian material.
- (6) Penyampaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui loket pelayanan pada Bapenda atau secara online, dengan ketentuan:
  - a. mengisi dan/atau menandatangani permohonan penelitian;
  - b. melampirkan atau mengupload dokumen sebagai berikut:
    1. KTP pemohon;
    2. Surat kuasa khusus bermaterai cukup dalam hal dikuasakan disertai fotokopi identitas para pihak
    3. Fotokopi akta, risalah lelang, atau keputusan pemberian hak;
    4. Dokumen lain yang ditetapkan oleh Kepala Bapenda;

#### Pasal 17

- (1) Penelitian formal dilakukan oleh verifikator pajak daerah.
- (2) Penelitian formal meliputi:
  - a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2;
  - b. kesesuaian NJOP bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBB-P2;
  - d. kebenaran penghitungan yang meliputi nilai perolehan objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan

- e. kebenaran penghitungan yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
  - 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) Proses Penelitian Formal dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap dan sesuai SSPD untuk penelitian di tempat.
  - (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

#### Pasal 18

- (1) Penelitian formal diselesaikan dengan hasil sebagai berikut:
  - a. sesuai dalam hal semua ketentuan terpenuhi dan sesuai, pada kolom yang disediakan dan dibubuhi ceklis dan tanda tangan pejabat yang berwenang serta cap/stempel pengesahan.
  - b. dilanjutkan ke penelitian material dalam hal:
    - 1. terdapat indikasi ketidakpatuhan Wajib Pajak; dan atau
    - 2. terdapat indikasi ketidaksesuaian BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - c. dilanjutkan kepermintaan keterangan atau Pengecekan Lapangan dalam hal:
    - 1. perlu dilakukan klarifikasi atas kebenaran penghitungan, pembayaran, dan pelaporan yang dilakukan;
    - 2. perlu dilakukan pendalaman atas dokumen yang disampaikan;
    - 3. terdapat perbedaan lokasi dan/atau luas atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan antara yang disampaikan dengan objek pajak;
    - 4. berdasarkan pertimbangan teknis petugas verifikator perlu dilakukan permintaan keterangan/penjelasan dan atau pengecekan lapangan, dan atau;
    - 5. untuk kepentingan penelitian formal wajib pajak tidak dapat dihubungi atau tidak memberikan

respon dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari maka wajib pajak dianggap menyetujui hasil pengecekan lapangan yang dilakukan.

- (2) Dalam hal dilakukan penelitian material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Dalam hal dilakukan permintaan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c maka jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD diperpanjang menjadi paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Penelitian material sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau permintaan keterangan atau pengecekan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan kepada Wajib Pajak secara patut.

#### Pasal 19

- (1) Penelitian material dilakukan oleh petugas pajak daerah.
- (2) Penelitian material dilakukan dengan meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/bukti transfer/bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli.
- (3) Penelitian material dimulai dengan penyusunan Analisis Kewajaran Nilai Pengalihan oleh analis/penelaah pajak, yang menyatakan bahwa terdapat atau tidak terdapat indikasi ketidakwajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak.
- (4) Indikasi ketidakwajaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain dalam hal :
  - a. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan NJOP yang tercantum dalam SPPT tahun terakhir,
  - b. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan nilai yang tercantum dalam brosur/leaflet/pricelist,
  - c. Nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan data properti, zona nilai tanah, nilai pasar indikasi yang diperoleh Bapenda dari data, informasi dan/atau keterangan lain, baik dari sumber internal maupun eksternal;
  - d. ditemukan data/informasi baru atas hasil penelitian sebelumnya;
- (5) Dalam hal berdasarkan penelitian material yang tertuang dalam laporan hasil penelitian material BPHTB, disimpulkan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan nilai yang sesungguhnya atau yang

seharusnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak, dilanjutkan dengan permintaan penjelasan atas data dan/atau keterangan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah SP2DK dikirim atau disampaikan langsung oleh Kantor Pelayanan Pajak, Bapenda berwenang menentukan salah satu dari 3 (tiga) keputusan atau tindakan, yaitu:
  - a. memberikan perpanjangan jangka waktu permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak berdasarkan pertimbangan tertentu;
  - b. melakukan Kunjungan (visit) kepada Wajib Pajak; atau
  - c. mengusulkan agar terhadap Wajib Pajak dilakukan pemeriksaan atau pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perpanjangan jangka waktu permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah jangka waktu permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan yang pertama berakhir.
- (3) Pertimbangan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelaksanaan tugas yang berkaitan dengan jarak, waktu, biaya, dan lainnya; dan/atau
  - b. pertimbangan keadaan kahar (force majeure) yang menyebabkan Wajib Pajak dalam keadaan sebenarnya nyata-nyata tidak dapat memberikan tanggapan dalam jangka waktu yang ditentukan.
- (4) Terhadap Wajib Pajak yang dilakukan Kunjungan (visit) dan disampaikan SP2DK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b., maka terhadap Wajib Pajak tersebut diberikan kesempatan untuk memberikan tanggapan paling lama 7 (tujuh) hari setelah surat disampaikan secara langsung.
- (5) Dalam hal terhadap Wajib Pajak yang dilakukan Kunjungan (Visit) namun petugas tidak dapat menyampaikan SP2DK maka penelitian dan analisis tetap dilakukan tindak lanjut.
- (6) Berdasarkan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh, Bapenda menentukan apakah Data dan/atau Keterangan

yang diterima atau diperoleh tersebut telah memenuhi persyaratan dan ketentuan untuk dapat diusulkan dan/atau dilakukan pemeriksaan, atau usulan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (7) Dalam hal Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan setelah berakhirnya batas waktu pemberian tanggapan maka dibuatkan Berita Acara Tidak Dipenuhinya Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan.

#### Pasal 21

- (1) Dalam hal SP2DK kepada Wajib Pajak dikembalikan oleh petugas pos, jasa pengiriman, atau jasa kurir, Kepala Bapenda berwenang menentukan salah satu dari 3 (tiga) keputusan atau tindakan, yaitu :
  - a. mengirimkan kembali SP2DK ke alamat yang benar;
  - b. melakukan Kunjungan (Visit) kepada Wajib Pajak; atau;
  - c. mengusulkan dan/atau melakukan verifikasi, pemeriksaan, atau mengusulkan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
- (2) Keputusan atau tindakan untuk mengirimkan kembali SP2DK atau melakukan Kunjungan (visit) kepada Wajib Pajak dilakukan apabila berdasarkan penelitian kembali terhadap SP2DK, ternyata terdapat salah tulis alamat Wajib Pajak.
- (3) Terhadap Wajib Pajak yang dilakukan Kunjungan (Visit) dan disampaikan SP2DK maka terhadap Wajib Pajak tersebut diberikan kesempatan untuk memberikan tanggapan paling lama 7 (tujuh) hari setelah surat disampaikan secara langsung
- (4) Dalam hal Petugas tidak dapat menyampaikan SP2DK pada saat melakukan Kunjungan (Visit), maka Petugas tetap melakukan penelitian dan analisis untuk menentukan tindak lanjut.
- (5) Berdasarkan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh, Kepala Bapenda menentukan apakah Data dan/atau Keterangan yang diterima atau diperoleh tersebut telah memenuhi persyaratan dan ketentuan untuk diusulkan dan/atau dilakukan pemeriksaan, atau usulan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

Bagian Ketujuh  
Keringanan BPHTB  
Pasal 22

- (1) Keringanan pajak berupa pembayaran pajak secara mengangsur/mencicil atau menunda pembayaran dengan dikenakan bunga sebagaimana tertuang dalam Perda.
- (2) Angsuran/cicilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling banyak 4 (empat) kali berturut-turut.
- (3) Penundaan pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan paling lama sampai berakhirnya tahun anggaran berjalan.
- (4) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud ayat (1) dituangkan lebih lanjut dalam perjanjian angsuran/cicilan/penundaan.

Bagian Kedelapan  
Pemeriksaan  
Pasal 23

- (1) Bupati atau Kepala Bapenda berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak Daerah.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
  - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - c. wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
  - a. pemberian NPWPD secara jabatan;
  - b. penghapusan NPWPD;
  - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
  - d. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan
  - e. pemeriksaan dalam rangka penagihan pajak.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan pemeriksaan.

## Pasal 24

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
  - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
  - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
  - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
  - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

## Bagian Kesembilan

### Penagihan

#### Pasal 25

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Kepala Bapenda dapat menerbitkan STPD.
- (2) Bupati atau Kepala Bapenda dapat menerbitkan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
  - a. pajak terutang dalam SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
  - b. surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
  - c. wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, 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.

- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam 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.
- (5) STPD sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 26

- (1) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam 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 dan/atau teguran.
- (3) Dalam hal dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Penagihan Pajak dengan menerbitkan STPD.

#### Pasal 27

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) Bupati dapat menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) 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.
- (3) Jurusita Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) 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/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 x 24 jam (dua kali 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 ayat (7) pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 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 ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.

#### Pasal 29

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menetapkan jadwal waktu tindakan penagihan pajak yang menyimpang dari jadwal waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) dengan memperhatikan situasi dan kondisi.
- (2) Penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (9) dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya penagihan pajak dan sisanya untuk membayar utang pajak yang belum dibayar.

#### Pasal 30

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 31

- (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.

Bagian Kesepuluh  
Pengurangan BPHTB  
Paragraf 1  
Tata Cara Pengajuan Pengurangan  
Pasal 32

- (1) Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan pajak Kepada Bupati melalui Kepala Bapenda.
- (2) Permohonan pengurangan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia dan paling sedikit memuat nama dan alamat wajib pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, dengan melampirkan:
- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk elektronik (KTP-el) bagi orang pribadi atau Akta pendirian bagi Badan;
  - b. Surat kuasa khusus bermaterai dalam hal dikuasakan disertai kartu identitas para pihak;
  - c. Fotokopi SPPT PBB tahun transaksi;
  - d. Bukti/print out lunas PBB P2 10 (sepuluh) tahun terakhir;
- (3) Permohonan pengurangan pajak bagi Wajib Pajak orang pribadi pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (Polri), suami/istrinya, atau janda/dudanya, yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah atau Pemerintah Daerah melampirkan:
- a. Fotokopi surat keputusan pensiun dan kartu KARIP;
  - b. Fotokopi surat keputusan dari Badan Pertanahan Nasional;
  - c. Surat nikah dan Kartu Keluarga dalam hal yang mengajukan istri/suami;
  - d. Surat keterangan kematian dalam hal yang mengajukan janda/dudanya
- (4) Permohonan pengurangan pajak bagi Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah melampirkan:
- a. Fotokopi kartu identitas pemberi hibah;
  - b. Asli pernyataan menyetujui hibah bermaterai dari saudara kandung disertai kartu identitas;

- c. Fotokopi bukti kepemilikan objek pajak;
  - d. Surat keterangan tentang akan dilaksanakan hibah dari PPAT atau fotokopi draft akta hibah yang sudah dilegalisir.
  - e. Fotokopi akta kelahiran atau surat keterangan kelahiran atau penetapan/keputusan pengadilan penerima hibah.
- (5) Permohonan pengurangan pajak bagi Wajib Pajak Orang Pribadi yang termasuk dalam data base masyarakat miskin atas perolehan 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:
- 1. surat keterangan termasuk dalam data base masyarakat miskin dari Instansi terkait; dan
  - 2. surat pengantar dari kelurahan.

Paragraf 2  
Besaran Pengurangan  
Pasal 33

- (1) Pemberian pengurangan pajak diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:
  - a. Tanah dan bangunan digunakan untuk kegiatan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan;
  - b. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
- (2) Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui kebijakan atau program pemerintah terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali dan termasuk dalam data base masyarakat miskin sesuai ketentuan yang berlaku diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
- (3) Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat terkait diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
- (4) Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen)
- (5) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah (relokasi) yang dibebaskan oleh

pemerintah untuk kepentingan umum diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen);

- (6) Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
- (7) Wajib Pajak yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha sesuai ketentuan yang berlaku diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
- (8) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen);
- (9) Wajib Pajak orang pribadi pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (Polri), suami/istrinya, janda/dudanya, atau penerima hak yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Golongan I atau tamtama sebesar 65% (enam puluh lima persen);
  - b. Golongan II atau bintara sebesar 50% (lima puluh persen);
  - c. Golongan III atau perwira pertama sebesar 35% (tiga puluh lima persen);
  - d. Golongan IV atau perwira menengah dan perwira tinggi sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- (10) Wajib Pajak Orang Pribadi yang termasuk dalam data base masyarakat miskin atas perolehan 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 sebesar 25% (dua puluh lima persen).
- (11) Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial, pendidikan, atau

penunjang kegiatan keagamaan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat sebesar 50% (lima puluh persen).

Paragraf 3  
Penelitian Pengurangan  
Pasal 34

- (1) Terhadap permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilakukan penelitian berkas.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menguji akurasi dan kecocokan dokumen yang disampaikan.
- (3) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian terdapat ketidakakuratan data yang disampaikan, pemohon diberi kesempatan memperbaiki dokumen yang disampaikan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pemberitahuan kekurangan dokumen disampaikan.
- (4) Pemberitahuan kekurangan dokumen disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. 7 (tujuh) hari kerja sejak diberitahukan secara langsung yang dicantumkan dalam Berita Acara dalam hal pemohon hadir langsung;
  - b. 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal cap pos/jasa pengiriman dalam hal disampaikan melalui jasa pengiriman;
  - c. 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal tanda terima surat pemberitahuan.
  - d. 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya pesan elektronik.
- (5) Dalam hal pemohon tercatat sebagai Wajib Pajak Daerah selain BPHTB, pemohon wajib memenuhi semua kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal tidak dilakukan perbaikan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau berdasarkan penelitian pemohon belum memenuhi semua kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan atau dokumen yang dilampirkan tidak sah, permohonan pengurangan ditolak.

Paragraf 4  
Penyelesaian Pengurangan  
Pasal 35

Jawaban atas permohonan pengurangan diberikan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berkas permohonan diterima secara lengkap.

Pasal 36

- (1) Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Kepala Bapenda menerbitkan:
  - a. Surat jawaban penolakan atas permohonan pengurangan dalam hal permohonan dimaksud tidak dapat diterima; atau
  - b. Surat keputusan pemberian pengurangan dalam hal permohonan diterima.
- (2) Surat jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sekurang-kurangnya memuat:
  - a. identitas objek dan subjek;
  - b. alasan penolakan
- (3) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sekurang-kurangnya memuat:
  - a. identitas objek dan subjek;
  - b. besaran pengurangan;
  - c. tanggal jatuh tempo pembayaran

Paragraf 5  
Pembayaran Setelah Pengurangan  
Pasal 37

- (1) Terhadap permohonan pengurangan yang diterima, Wajib Pajak melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo pembayaran.
- (2) Jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 14 (empat belas) hari kalender sejak Surat Keputusan Pengurangan diterima oleh wajib pajak.
- (3) Pembayaran setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi 1% (satu persen) sebulan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Bagian Kesebelas  
Tata Cara Pembetulan  
Pasal 38

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan atas SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau

kekeliruan dalam penerapannya.

- (2) Pelaksanaan pembetulan SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. Permohonan diajukan kepada Kepala Bapenda dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah SSPD diterbitkan, atau setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - b. Terhadap SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya;
  - c. Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
  - d. Pembetulan SSPD sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan melakukan perekaman oleh operator BPHTB dan menerbitkan SSPD Perbaikan;
  - e. Pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT dengan Keputusan Pembetulan;
  - f. Terhadap pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf e, diterbitkan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan pembetulan;
  - g. Terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuknya;
  - h. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf f harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT tersebut;
  - i. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 21 (dua puluh satu) hari kalender sejak diterbitkan;

- j. Dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT, maka Surat ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
- k. Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf j harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan";
- l. Dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala Bapenda segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT.
- m. SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam lampiran III dan IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua belas  
Tata Cara Pembatalan Ketetapan Pajak  
Pasal 39

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam SKPD.
- (3) Pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permohonan Wajib Pajak kepada Kepala Bapenda atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pembatalan ketetapan BPHTB atau dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
  - a. Surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh novum atau fakta baru yang meyakinkan;
  - b. Dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:
    - 1. Surat SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
    - 2. Dokumen yang mendukung diajukannya permohonan.
- (5) Pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 40

- (1) Atas dasar permintaan atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) dan permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (4), maka Kepala Bapenda melakukan pembahasan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak.
- (2) Berdasarkan hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda menerbitkan Keputusan berupa:
  - a. Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau
  - b. Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka:
  - a. Dilakukan pembatalan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan SKPD BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki SKPD BPHTB yang lama;
  - b. Terhadap SKPD BPHTB yang lama diberi tanda silang dan selanjutnya diberi catatan/keterangan "dibatalkan", serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
- (4) Dalam hal diterbitkan Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka sekaligus dikukuhkan Surat Ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan sebelumnya.

#### Bagian Ketiga belas

#### Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif

#### Pasal 41

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB,
- (2) Sanksi administratif berupa denda dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (3) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap:
  - a. sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT;

- b. sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPDKB atau SKPDKBT; atau
  - c. sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang menandatangani Akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti SSPD;
  - d. sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang tidak atau menyampaikan laporan setelah tanggal 10.
- (4) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, adalah sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Bapenda waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah SKPDKB atau SKPDKBT diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - b. Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a., harus mencantumkan alasan yang jelas pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak;
  - c. Terhadap permohonan yang disetujui, Kepala Bapenda mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif akibat keterlambatan pembayaran dengan cara menerbitkan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan;
  - d. Terhadap permohonan yang ditolak Kepala Bapenda memberikan jawaban tertulis dan atau menerbitkan STPD atas penerapan sanksi tersebut.
- (5) Pengurangan dan penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPD atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak SKPD diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - b. Pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas dan melampirkan:
    - 1. Surat Pernyataan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya dengan didukung oleh dokumen yang valid; dan

2. SKPD BPHTB yang menetapkan adanya kenaikan pajak BPHTB terutang.

- (6) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang menandatangani Akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pejabat yang bersangkutan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Bapenda waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah pemberitahuan sanksi administrasi dimaksud disampaikan;
  - b. pemohon menyampaikan alasan yang jelas disertai alat dan/atau bukti pendukung yang valid.
- (7) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang tidak atau menyampaikan laporan setelah tanggal 10 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pejabat yang bersangkutan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Bapenda paling lambat 7 (tujuh) hari setelah pemberitahuan sanksi administrasi dimaksud disampaikan;
  - b. pemohon menyampaikan alasan yang jelas disertai alat dan atau bukti pendukung yang valid.

#### Pasal 42

- (1) Berdasarkan surat permohonan yang diajukan dilakukan penelitian administrasi tentang kebenaran dan alasan Wajib Pajak maupun lampirannya.
- (2) Terhadap pengurangan dan penghapusan sanksi administratif karena jabatan, penelitian administrasi dilakukan sesuai permintaan Kepala Bapenda.
- (3) Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan rapat koordinasi untuk mendapat masukan dan pertimbangan, yang hasilnya dituangkan dalam laporan hasil rapat pembahasan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi.
- (4) Atas dasar penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuat telaahan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administratif untuk mendapat persetujuan Kepala Bapenda.
- (5) Dalam hal permohonan dapat diterima maka ketetapan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB atau STPD yang telah diterbitkan dilakukan pembatalan dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Bapenda.

Bagian Keempat belas  
Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Banding

Paragraf 1

Keberatan

Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.
- (3) Satu keberatan diajukan terhadap 1 (satu) ketetapan.

Pasal 44

- (1) Penyelesaian keberatan atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN dilaksanakan oleh Kepala Bapenda.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk beberapa SKPD dengan objek yang sama diselesaikan secara bersamaan.
- (3) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak;
  - b. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKPD disampaikan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - c. permohonan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
  - d. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup;
  - e. surat permohonan keberatan diajukan untuk 1 (satu) SKPD dan untuk 1 (satu) tahun pajak atau masa pajak dengan melampirkan fotokopinya;

Pasal 45

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.

- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf e, Kepala Bapenda dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan pengajuan keberatan pajak ditetapkan oleh Kepala Bapenda.

#### Pasal 46

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima Kepala Bapenda harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak, yang dituangkan dalam surat keputusan keberatan atau surat keputusan penolakan keberatan.
- (2) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
  - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
  - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
  - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, dan Kepala Bapenda tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

#### Pasal 47

- (1) Dalam memberikan keputusan, Kepala Bapenda dapat melakukan Pemeriksaan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah.
- (2) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan, Kepala Bapenda menugaskan Kepala

Bidang untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pembahasan keberatan pajak.

#### Pasal 48

- (1) Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah atau Laporan Pembahasan Keberatan Pajak, Kepala Bapenda menugaskan kepala bidang untuk membuat telaahan keberatan pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan keberatan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala bidang membuat petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk kemudian ditandatangani oleh Kepala Bapenda.

#### Pasal 49

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membetulkan Surat Keputusan Keberatan Pajak Daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Pembetulan secara jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan atas usulan pejabat terkait.
- (3) Permohonan pembetulan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bapenda paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat (petikan) Keputusan Keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (4) Kepala Bapenda paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sudah harus memberikan keputusan dalam bentuk Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Penolakan Pembetulan atas Keputusan Keberatan.
- (5) Apabila lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Bapenda tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan.

#### Paragraf 2

#### Banding

#### Pasal 50

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan.
- (2) Terhadap 1 (satu) buah keputusan keberatan, diajukan 1 (satu) surat banding.

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima dengan dilampirkan salinan dari surat keputusan tersebut.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 51

- (1) Terhadap banding dapat diajukan Surat Pernyataan Pencabutan kepada Pengadilan Pajak.
- (2) Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus dari daftar sengketa dengan:
  - a. Penetapan Ketua dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan sebelum sidang dilaksanakan; dan
  - b. Putusan Majelis Hakim/Hakim Tunggal melalui pemeriksaan dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.
- (3) Banding yang telah dicabut melalui penetapan atau putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diajukan kembali.

#### Pasal 52

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan Bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan

pembayaran Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan .

BAB V  
KERAHASIAAN DATA WAJIB PAJAK  
Pasal 53

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
  - a. pejabat dan/atau tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau ahli dalam sidang pengadilan; dan.
  - b. pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pemeriksaan dalam bidang Keuangan Daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang memberikan izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan hukum acara pidana dan hukum acara perdata, Bupati dapat memberikan izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.
- (6) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

BAB VI  
INSENTIF PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH  
Pasal 54

- (1) Dalam rangka pelaksanaan kegiatan pemungutan dan pengelolaan BPHTB diberikan insentif pemungutan pajak sebesar 5 % ( lima persen ) dari hasil penerimaan setelah disetorkan ke kas daerah.
- (2) Insentif pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pihak - pihak yang terlibat dalam pemungutan dan pengelolaan BPHTB yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati sesuai dengan peraturan perundang - undangan.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 55

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gunung Sugih  
Pada tanggal 23 September 2025

BUPATI LAMPUNG TENGAH,

  
ARDITO WIJAYA

Diundangkan di Gunung Sugih  
Pada tanggal 23 September 2025


SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN LAMPUNG TENGAH

  
WELLY ADIWANTRA

BERITA DAERAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH TAHUN 2025 NOMOR 18


LAMPIRAN I  
 PERATURAN BUPATI LAMPUNG TENGAH  
 NOMOR 16 TAHUN 2025  
 TENTANG  
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH  BADAN PENDAPATAN DAERAH	<b>SSPD</b> (SURAT SETORAN PAJAK DAERAH)	<b>KODE BAYAR</b>			
NPWPD : Nama PKP : Nama OP : Jenis Usaha : KOHIR : Alamat :					
Mata Anggaran : kosong	Untuk Pembayaran Pajak ..... , Bulan .....				
Setoran [ ]	Massa [ ]	Tahunan/Final [ ]	STPD [ ]	SKPD [ ]	Tahun
-	-	-	-	-	-
Nomor Pelaporan :					
Diisi Sesuai Nomor Ketetapan : STPD/SKPD					
Pokok : ..... Denda : ..... Total : .....			Terbilang :		
Penyetor Gunung Sugih, .....  (.....)					<b>BARKODE</b>

Validasi		
Staf	Kasubid	Kabid

BUPATI LAMPUNG TENGAH,



ARDITO WIJAYA

LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI LAMPUNG TENGAH  
 NOMOR 18 TAHUN 2025  
 TENTANG  
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH

PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH  BADAN PENDAPATAN DAERAH	<b>S T P D</b> (SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH)  MASA : TAHUN :	<b>KODE BAYAR</b>
Nomor : Nama wp : Alamat : NPWPD : Tanggal Jatuh Tempo :		
A. Berdasarkan Perda Kabupaten Lampung Tengah ..... Tahun ..... tentang Pajak ..... telah dilakukan Pemeriksaan atau Keterangan Lain atas pelaksanaan kewajiban Wajib Pajak.		
I. Dari Penelitian dan/atau Pemeriksaan atau Keterangan Lain tersebut diatas, Penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut: 1. Pajak yang kurang dibayar Rp. _____ 2. Sanksi administratif : a. Bunga Rp. _____  Jumlah yang masih harus dibayar (1 + 2a) _____		
Dengan huruf :		
<b>PERHATIAN :</b> 1. Pembayaran atas pajak terutang dilakukan pada Bank dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) 2. STPD dinyatakan LUNAS jika telah disahkan/validasi Kas Register atau cap/tanda tangan Pejabat. 3. Apabila STPD ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak STPD ini diterbitkan dikenakan sanksi administratif berupa bunga 1% (dua persen) per bulan.		
	Gunung Sugih, ..... KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH  ..... NIP.....	


BUPATI LAMPUNG TENGAH,



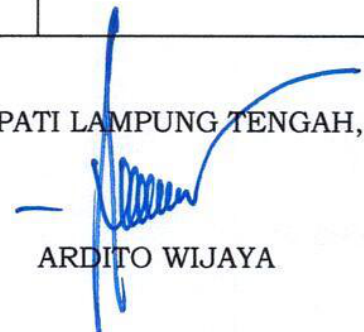
ARDITO WIJAYA

LAMPIRAN III  
 PERATURAN BUPATI LAMPUNG TENGAH  
 NOMOR 16 TAHUN 2025  
 TENTANG  
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR

PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH  BADAN PENDAPATAN DAERAH	<h2 style="margin: 0;">SKPKB</h2> <p style="margin: 0;">(Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar)</p> <p>Masa Pajak : Tahun :</p>	<b>KODE BAYAR</b>
Nomor : Nama wp : Alamat : NPWPD : Tanggal Jatuh Tempo :		
Dari hasil pemeriksaan administrasi/Pemeriksaan/keterangan lain, Penghitungan Pajak sebagai berikut:		
Dasar Pengenaan Pajak/Omset Pajak Terutang Pajak yang Telah Dibayar Kurang Bayar Denda Administrasi Jumlah Pajak yang Masih harus dibayar	Rp .....  Rp ..... Rp ..... Rp ..... Rp .....	Rp ..... Rp ..... Rp ..... Rp ..... Rp .....
( ..... )		
<b>PERHATIAN:</b> 1. Harap penyetoran dilakukan pada Kas Daerah 2. Apabila SKPKB ini tidak atau kurang dibayar lewat tanggal jatuh tempo atau 30 hari setelah SKPKB diterima akan dikenakan sanksi administrasi sebesar 1% (dua persen) setiap bulan.		
Gunung Sugih, ..... <b>KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH</b>  ..... NIP.....		
Penyetor  (.....)	Diterima oleh : Petugas Tempat : Pembayaran : Tanggal : Tanda Tangan : Nama Terang :	Ruang untuk Teraan Kas Reg. /Tanda tangan Petugas Penerima


BUPATI LAMPUNG TENGAH,



ARDITO WIJAYA

LAMPIRAN IV  
 PERATURAN BUPATI LAMPUNG TENGAH  
 NOMOR 18 TAHUN 2025  
 TENTANG  
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN

PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH  BADAN PENDAPATAN DAERAH	<h2 style="margin: 0;">SKPKBT</h2> <p style="margin: 0;">(Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan)</p> <p>Masa Pajak :          Tahun :</p>	<b>KODE          BAYAR</b>
Nomor : Nama wp : Alamat : NPWPD : Tanggal Jatuh Tempo :		
Dari hasil pemeriksaan administrasi/Pemeriksaan/keterangan lain, Penghitungan Pajak sebagai berikut:		
Dasar Pengenaan Pajak/Omset Pajak Terutang Pajak yang Telah Dibayar Kurang Bayar Denda Administrasi Jumlah Pajak yang Masih harus dibayar	Rp .....     	Rp ..... Rp ..... Rp ..... Rp ..... Rp .....
( ..... )		
<b>PERHATIAN:</b> 1. Harap penyetoran dilakukan pada Kas Daerah 2. Apabila SKPD 1m tidak atau kurang dibayar lewat tanggal jatuh tempo atau 30 hari setelah SKPKBT diterima akan dikenakan sanksi administrasi sebesar 1% (satu persen) setiap bulan.		
Gunung Sugih, ..... <b>KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH</b>  ..... NIP.....		
Penyetor  (.....)	Diterima oleh : Petugas Tempat : Pembayaran : Tanggal : Tanda Tangan : Nama Terang :	Ruang untuk Teraan Kas Reg. /Tanda tangan Petugas Penerima

BUPATI LAMPUNG TENGAH,

ARDITO WIJAYA