



SALINAN

PROVINSI BANTEN  
PERATURAN BUPATI PANDEGLANG  
NOMOR 1 TAHUN 2024  
TENTANG  
SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANDEGLANG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta untuk meningkatkan pendapatan Daerah, perlu pengaturan secara spesifik dan komprehensif pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4010);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6736);
4. 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);

5. 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 2021 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
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 Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2016 Nomor 6);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2023 Nomor 4);

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pandeglang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

3. Bupati adalah Bupati Pandeglang.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. 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.
6. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai Bank note.
9. Bank Persepsi adalah Bank yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima setoran penerimaan daerah.
10. 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.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang mendasarkan pada nilai transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
14. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
15. 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.
16. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
17. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
18. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disingkat PPAT/PPATS adalah pihak yang berwenang menerbitkan pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan.

19. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang.
20. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
21. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
22. Tahun Pajak adalah adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
23. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan, Dokumen ini dapat berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
24. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
25. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib 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 serta menjual barang yang telah disita.
26. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SSPD dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
27. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan pajak daerah.
28. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
30. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
31. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyeteran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
32. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

33. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
35. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah Surat Ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
36. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
37. Surat Keputusan Pembetulan adalah Surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, Surat Ketetapan Pajak Daerah, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
38. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPD Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
39. Nomor Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
40. Aplikasi Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat SIM PBB-P2 adalah suatu perangkat lunak yang digunakan dalam menyusun rangkaian aplikasi mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai aplikasi penerimaan dan penagihan pajak kepada Wajib Pajak.
41. Surat Paksa adalah Surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
42. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
43. Putusan Peninjauan Kembali adalah Putusan Mahkamah Agung atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Wajib Pajak atau oleh Bupati terhadap Putusan Banding atau putusan gugatan dari badan peradilan pajak.
44. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
45. Pejabat Penatausahaan Keuangan OPD yang selanjutnya disingkat Pj.PK-OPD adalah Pejabat yang melaksanakan fungsi tata usaha keuangan pada OPD.
46. Kuasa Bendahara Umum Daerah yang selanjutnya disingkat Kuasa BUD adalah Pejabat yang diberi kuasa untuk melaksanakan sebagian tugas BUD.

47. Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat PPKD adalah kepala satuan kerja pengelola keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat dengan kepala SKPKD yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai Bendahara Umum Daerah.
48. Bendahara Penerimaan adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pandeglang.
49. Surat teguran adalah Surat yang diterbitkan oleh pejabat untuk menegur wajib pajak untuk melunai utang pajaknya.
50. Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen penetapan pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
51. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang tertuang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

- (1) Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam rangka pengelolaan BPHTB.
- (2) Lingkup Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. subjek pajak, objek pajak, dan wajib pajak;
  - b. dasar pengenaan, tarif, dan penghitungan BPHTB;
  - c. wilayah pemungutan BPHTB terutang, tatacara pemungutan dan penelitian sspd;
  - d. prosedur perhitungan dan penetapan BPHTB;
  - e. prosedur pembayaran dan penagihan BPHTB;
  - f. sistem dan prosedur pembetulan, pembatalan dan pengurangan BPHTB;
  - g. sistem dan prosedur pengajuan keberatan dan banding;
  - h. pelaporan dan pemeriksaan;
  - i. prosedur pengembalian kelebihan pembayaran;
  - j. kadaluwarsa penagihan; dan
  - k. sanksi administratif.

## BAB III

### SUBJEK PAJAK, OBJEK PAJAK, DAN WAJIB PAJAK

#### Pasal 3

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

#### Pasal 4

- (1) Objek Pajak 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 adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
  - a. untuk kantor pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. untuk Badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang keuangan;
  - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

- e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
  - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
  - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

#### Pasal 5

Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

### BAB IV

#### DASAR PENGENAAN, TARIF DAN PENGHITUNGAN BPHTB

#### Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak dan Retribusi.
- (2) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
- a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
  - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada 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.
- (4) 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.

- (5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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).
- (6) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB-P2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB-P2 yang dikeluarkan oleh BAPENDA.

#### Pasal 7

Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan Objek pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) atau ayat (5), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (2) Cara Perhitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
  - b. bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan:  
$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{Pajak yang terutang}$$
  - c. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:  
$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{Pajak yang terutang}$$
  - d. Cara perhitungan BPHTB karena waris dan hibah wasiat ditetapkan sebagai berikut:  
$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{pajak yang terutang}$$

### BAB V

#### WILAYAH PEMUNGUTAN BPHTB TERUTANG, TATACARA PEMUNGUTAN DAN PENELITIAN SSPD

##### Bagian Kesatu Wilayah Pemungutan BPHTB Terhutang

#### Pasal 9

- (1) Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.
- (2) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
  - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli 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 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; dan
  - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (3) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

#### Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (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 BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (4) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

#### Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
  - b. melaporkan pembuatan akta atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) 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 paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Kedua

### Tatacara Pemungutan

## Pasal 13

- (1) Pemungutan atas BPHTB dimulai dari Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- (2) PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.
- (3) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB melalui E-BPHTB dan/atau SSPD yang disediakan oleh BAPENDA.
- (4) Wajib Pajak berdasarkan penghitungan dan pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk selanjutnya membayar sendiri pajak terutang melalui Bank Persepsi.
- (5) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD-BPHTB.
- (6) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:
  - a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar 2 untuk PPAT/PPATS atau Kepala kantor yang membidangi lelang negara;
  - c. lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
  - d. lembar 4 untuk BAPENDA sebagai lampiran permohonan penelitian;
  - e. lembar 5 untuk Bendahara Penerimaan BAPENDA sebagai lampiran pencatatan; dan
  - f. lembar 6 untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB.

## Bagian Ketiga

### Penelitian SSPD

## Pasal 14

- (1) BAPENDA melakukan Penelitian atas SSPD-BPHTB.
- (2) Wajib pajak dapat memberikan kuasa dalam mengajukan penelitian/validasi formulir pembayaran SSPD-BPHTB.
- (3) Setiap formulir pembayaran SSPD-BPHTB, wajib diajukan oleh Wajib Pajak/kuasanya untuk diteliti/validasi oleh BAPENDA.

- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
    1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
    2. pada basis data PBB-P2;
  - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - 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.
- (5) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (6) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (7) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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.
- (8) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (9) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

#### Pasal 15

- (1) Tata cara Penelitian SSPD-BPHTB adalah sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak selaku penerima hak yang mengajukan permohonan penelitian SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dengan menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam penelitian SSPD-BPHTB terdiri atas:
    1. SSPD-BPHTB yang telah dicap dan ditandatangani oleh PPAT/PPATS/Kepala Kantor Lelang;
    2. bukti penerimaan setoran Bank;
    3. fotocopy SPPT;
    4. fotocopy STTS/struk ATM bukti pembayaran PBB-P2/surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;

5. fotocopy identitas Wajib Pajak dan atau para pihak (KTP, KK, dokumen kepegawaian, SK pensiun, dll);
  6. fotocopy akta jual beli/akta hibah/SK BPN/akta waris/risalah lelang/SK.BPN/putusan pengadilan/dokumen akta pemindahan hak lainnya;
  7. fotocopy bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/surat keputusan instansi berwenang;
  8. Surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan;
  9. fotocopy identitas kuasa Wajib Pajak;
  10. fotocopy SSP PPH/surat keterangan bebas PPH;
  11. fotocopy NPWP atau Surat pernyataan tidak memiliki NPWP;
  12. fotocopy Surat keterangan kematian (khusus untuk waris); dan
  13. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (2) Wajib Pajak mengisi formulir permohonan Penelitian SSPD-BPHTB kemudian menyerahkan bersama dokumen pendukung kepada BAPENDA.
- (3) Dalam hal ketentuan pengajuan permohonan Penelitian SSPD-BPHTB bersama dokumen pendukung telah terpenuhi, BAPENDA menindaklanjuti dengan:
- a. meneliti kewajaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas obyek pajak tertentu (meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan), besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
  - b. meneliti BPHTB yang disetor melalui bukti setor Bank;
  - c. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dan NOP yang dicantumkan di Fotocopy SPPT dengan NOP yang ada di SIM PBB-P2;
  - d. mencocokkan NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi yang ada di SIM PBB-P2;
  - e. mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi yang ada di SIM PBB-P2;
  - f. meneliti pembayaran/pelunasan piutang yang ada di SIM PBB-P2;
  - g. mencocokkan identitas Wajib Pajak dalam SSPD-BPHTB dengan bukti foto copy identitas;
  - h. meneliti harga Transaksi/Nilai Pasar/nilai lelang yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dengan akta jual beli/akta hibah/risalah lelang/dll;
  - i. mencocokkan data dengan bukti kepemilikan/penguasaan/ pemanfaatan tanah;
  - j. mencocokkan luas tanah yang dialihkan dalam SSPD-BPHTB dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/ keputusan instansi berwenang; dan/atau
  - k. meneliti kesesuaian kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (4) BAPENDA dapat melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran atas data SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung.
- (5) Hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam laporan hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB dan lampiran laporan hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB.

- (6) SSPD-BPHTB yang telah diteliti diterbitkan SKPDKB/SKPDKBT/STPD apabila terdapat jumlah BPHTB terutang kurang bayar atau terdapat sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (7) Validasi SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Dalam hal pengajuan permohonan Penelitian SSPD-BPHTB terhadap pembayaran SSB atau SSPD-BPHTB dalam jangka 5 (lima) tahun, harus melampirkan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf b.
- (9) Penyelesaian permohonan validasi SSPD-BPHTB melalui penelitian lapangan harus dituangkan dalam berita acara hasil penelitian lapangan.

## BAB VI

### PROSEDUR PERHITUNGAN DAN PENETAPAN BPHTB

#### Pasal 16

- (1) Wajib Pajak menghitung, memperhitungkan, menetapkan, dan membayar sendiri BPHTB yang terutang.
- (2) Dalam jangka waktu laing lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya BPHTB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:
  - a. SKPDKB dalam hal apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT;
  - c. SKPDN diterbitkan dalam hal jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak;
  - d. SKPDLB dalam hal jumlah pajak yang dibayar lebih besar dari jumlah pajak yang terutang; dan/atau
  - e. STPD jika Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan 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.
- (4) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (5) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (6) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tahun berikutnya setelah tanggal penetapan akta jual beli, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan saat terakhir BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak.
- (7) Sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dikenakan atas keterlambatan pembayaran BPHTB.

- (8) Sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda dimaksud pada ayat (7) dikenakan sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per/bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

## BAB VII

### PROSEDUR PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

#### Pasal 17

- (1) Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Bank tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD-BPHTB.

#### Pasal 18

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat keputusan pembetulan, Surat keputusan keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo, maka diterbitkan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau Surat lain yang sejenis.
- (3) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Surat teguran atau Surat peringatan atau Surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan Surat Paksa.
- (4) Penagihan pajak dengan Surat Paksa, sita dan lelang dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VIII

### SISTEM DAN PROSEDUR PEMBETULAN, PEMBATALAN DAN PENGURANGAN BPHTB

#### Pasal 19

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan 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), Kepala Daerah 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 ketentuan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (7) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat:
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan bukan karena kesalahannya;
  - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketentuan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - d. mengurangi ketentuan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

#### Pasal 20

- (1) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB adalah:
  - a. Wajib Pajak mengajukan Surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
  - b. surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf b, diajukan secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan, paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB;
  - c. atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian dan dituangkan dalam berita acara;
  - d. penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
  - e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTBnya;
  - f. Wajib Pajak harus melakukan pembayaran pajak BPHTB terutang sejak diterimanya Surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk;

- g. besarnya pajak terutang sebagaimana dimaksud pada huruf f adalah sebesar pokok pajak setelah mendapat pengurangan pajak ditambah dengan denda pajak sebesar 2% (dua persen) per bulan dari pokok pajak setelah mendapat pengurangan;
  - h. denda pajak sebagaimana dimaksud pada ayat huruf g dihitung sejak dikeluarkannya Surat keputusan dari Kantor Pertanahan sampai dengan tanggal Surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk; dan
  - i. denda sebagaimana dimaksud pada huruf h adalah untuk Wajib Pajak orang pribadi pensiunan yang memperoleh hak pengalihan hak atas tanah dan Bangunan sewa-beli rumah negara.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dalam hal:
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu:
    - 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan/atau relokasi karena bencana alam di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
    - 2. 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 secara terus-menerus yang dibuktikan dengan Surat pernyataan Wajib Pajak dan Surat keterangan dari Kepala Kelurahan/Kepala Desa setempat;
    - 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah susun sederhana atau rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; atau
    - 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.
  - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
    - 1. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP paling lama 3 (tiga) bulan setelah uang ganti rugi diterima/diperoleh;
    - 2. 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;
    - 3. Wajib Pajak Badan usaha milik daerah 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 dari Bupati;
    - 4. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa Bumi, gunung meletus atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;

5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan I dan II, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat tamtama, bintara dan perwira pertama, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat bintara dan perwira pertama, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas Pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
  6. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan III, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira menengah, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira menengah yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
  7. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan IV, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira tinggi, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwiratinggi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
  8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI;
  9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan keputusan menteri keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi; atau
  10. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah propinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.
- c. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy kependudukan;
  - b. fotocopy keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
  - c. surat keterangan tidak mampu dari kepala kelurahan setempat; dan
  - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy dokumen kependudukan penanggung jawab Badan;
  2. fotocopy susunan pengurus;

3. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
  4. surat keterangan penguasaan fisik dari Kepala Kelurahan/Kepala Desa setempat;
  5. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
  6. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 3 diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy dokumen kependudukan;
  2. fotocopy Keputusan Menteri Perumahan Rakyat mengenai klasifikasi rumah dan/atau bangunan ke dalam rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana;
  3. fotocopy akta perikatan jual beli;
  4. fotocopy akad kredit;
  5. fotocopy SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2 tahun terakhir; dan
  6. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy dokumen kependudukan;
  2. fotocopy akta kelahiran;
  3. fotocopy akta hibah;
  4. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
  5. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy dokumen kependudukan;
  2. fotocopy SPPT atas tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
  3. fotocopy bukti penerimaan ganti rugi; dan
  4. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
  2. fotocopy susunan pengurus;
  3. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari pemerintah;
  4. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
  5. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
  6. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;

7. fotocopy SPT PPH Badan 3 tahun terakhir;
  8. surat keterangan bebas fiskal; dan
  9. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (9) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 3 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
  - b. fotocopy susunan pengurus baru;
  - c. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari pejabat kementerian keuangan;
  - d. kebijakan pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
  - e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Auditor Independen;
  - f. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
  - g. fotocopy SPT PPH Badan 3 tahun terakhir;
  - h. surat keterangan bebas fiskal; dan
  - i. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (10) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
  - b. fotocopy keputusan Bupati mengenai bencana;
  - c. surat keterangan mengenai tidak berfungsinya lagi tanah dan/atau Bangunan yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lainnya dari instansi yang berwenang;
  - d. fotocopy akta tanah;
  - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
  - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (11) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 5, angka 6 dan angka 7 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
  - b. fotocopy dokumen kepegawaian (khusus bagi PNS, TNI, POLRI);
  - c. fotocopy Surat keputusan pensiun (khusus bagi pension PNS, TNI, POLRI);
  - d. fotocopy Surat bukti/keterangan sebagai veteran yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (khusus bagi veteran);
  - e. fotocopy Surat penetapan pembelian rumah dinas;
  - f. fotocopy bukti lunas pembelian rumah dinas;
  - g. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
  - h. dokumen lainnya yang diperlukan.

- (12) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 8 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian/penetapan lembaga KORPRI;
  - b. fotocopy dokumen kepengurusan KORPRI;
  - c. fotocopy izin peruntukan penggunaan tanah;
  - d. surat pernyataan mengenai pengadaan tanah untuk perumahan bagi anggota KORPRI dari dewan pengurus korpri;
  - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
  - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (13) Permohonan Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 9 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian;
  - b. fotocopy akta pendirian anak perusahaan;
  - c. fotocopy susunan pengurus;
  - d. keputusan menteri keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi yang bersangkutan;
  - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
  - f. fotocopy SPT PPH badan 3 tahun terakhir;
  - g. surat keterangan bebas fiskal; dan
  - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 10 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
  - b. penetapan wilayah yang terkena rehabilitasi dan rekonstruksi dari pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah;
  - c. penetapan program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah di bidang pertanahan terkait dengan program rehabilitasi dan rekonstruksi; dan
  - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (15) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan:
1. fotocopy dokumen kependudukan penanggung jawab lembaga/yayasan;
  2. fotocopy akta pendirian lembaga/yayasan;
  3. fotocopy susunan pengurus lembaga/yayasan;
  4. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
  5. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
  6. fotocopy SPT PPH badan 3 tahun terakhir;
  7. surat keterangan bebas fiskal; dan
  8. dokumen lainnya yang diperlukan.

## Pasal 21

- (1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
  - a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 3 dan Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 7;
  - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 2 dan angka 4, Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 1, Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 2, angka 3, angka 6, angka 8 dan angka 9, dan Pasal 18 ayat (2) huruf c;
  - c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 1 dan Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 5; dan/atau
  - d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 4 dan angka 10.
- (2) Penyelesaian permohonan pengurangan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

## BAB IX

### SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

## Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
  - a. SSPD-BPHTB;
  - b. SKPDKB;
  - c. SKPDKBT;
  - d. SKPDLB;
  - e. SKPDN; dan
  - f. STPD.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung pajak.

## Pasal 23

Prosedur permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak meliputi:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui BAPENDA dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu Surat ketetapan pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan Fotocopynya;

- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. tanggal penerimaan Surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima Surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BAPENDA;
- f. apabila Surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan Surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima Surat permohonan keberatan yang diterima oleh BAPENDA; dan
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

#### Pasal 24

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e, Kepala BAPENDA dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

#### Pasal 25

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat keberatan diterima, wajib memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

#### Pasal 26

- (1) Dalam hal pengajuan banding Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatan pajak yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

## Pasal 27

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua 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 Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima 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 50% (lima 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 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## BAB X

### PELAPORAN DAN PEMERIKSAAN

## Pasal 28

- (1) PPAT/PPATS, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BAPENDA paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dibuat laporan BPHTB yang berisi informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah.
- (3) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT/PPATS dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Badan.
- (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk penyederhanaan administrasi perpajakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan:
  - a. BPHTB; dan
  - b. data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- (5) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan/pengalihan/pembebanan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun.
- (6) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) juga melampirkan fotocopy dari SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dan/atau fotocopy SSPD-BPHTB dengan nilai NIHIL.
- (7) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan Surat kuasa membebankan hak tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.

- (8) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara tetap membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan NIHIL.
- (9) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati melalui BAPENDA, maka BAPENDA memberikan Surat teguran kepada PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.

#### Pasal 29

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wajib Pajak yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek yang diperiksa;
  - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Apabila dalam mengungkapkan pembukuan, pencatatan atau dokumen serta keterangan yang diminta, Wajib Pajak yang terkait oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 30

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dalam bentuk:
  - a. pemeriksaan lengkap; dan
  - b. pemeriksaan sederhana.
- (2) Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan di tempat domisili atau di kantor Wajib Pajak yang diperiksa, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknis Pemeriksaan yang pada umumnya lazim digunakan dalam pemeriksaan.
- (3) Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan:
  - a. di lapangan, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya dengan menerapkan teknik pemeriksaan dengan bobot yang sederhana; dan/atau
  - b. di kantor, meliputi Transaksi BPHTB tertentu untuk tahun berjalan dengan menerapkan teknik Pemeriksaan dengan bobot yang sederhana.

#### Pasal 31

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dilakukan dengan berpedoman pada norma Pemeriksaan, yang memuat batasan terhadap pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.

- (2) Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan.
- (3) Terhadap temuan hasil Pemeriksaan yang sebagian atau seluruhnya tidak disetujui oleh Wajib Pajak yang diperiksa, dilakukan pembahasan akhir hasil Pemeriksaan.
- (4) Hasil pembahasan akhir terhadap hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Petugas Pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.

#### Pasal 32

Norma pemeriksaan, pedoman laporan Pemeriksaan dan tata cara Pemeriksaan untuk BPHTB berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 33

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila:

- a. Wajib Pajak yang diperiksa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2); atau
- b. Wajib Pajak yang diperiksa memperlihatkan pembukuan, pencatatan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan.

### BAB XI

#### PROSEDUR PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 34

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau melalui BAPENDA dengan dilampiri kelengkapan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pelunasan BPHTB.
- (2) Jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tanggal diterimanya Surat pengajuan permohonan oleh Bupati atau BAPENDA.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
  - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
    1. permohonan pengurangan dikabulkan;
    2. permohonan keberatan dikabulkan;
    3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
    4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan/atau
  - c. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- (4) 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.

- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (6) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan penelitian administrasi dan penelitian lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- (7) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (8) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Wajib Pajak pribadi (umum):

Pengajuan Surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotocopy KTP WP;
2. fotocopy NPWP atau Surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
3. fotocopy KK;
4. surat permohonan pengembalian bermaterai Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat kuasa;
5. fotocopy akta jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
6. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
7. fotocopy surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
8. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi.

- b. Wajib Pajak Badan

Pengajuan Surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
2. fotocopy susunan pengurus;
3. surat permohonan bermaterai Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
5. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
6. fotocopy akta jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
7. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi; dan
8. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi).

### Pasal 35

- (1) Atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk segera mengadakan Penelitian dan Penelitian lapangan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Atas permohonan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (8) dan setelah dilakukan permintaan data/bukti, Bupati menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran.

### Pasal 36

- (1) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (4) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.
- (5) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.

### Pasal 37

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebankan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.
- (3) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah yaitu:
  - a. Keputusan Bupati mengenai pengembalian BPHTB;
  - b. Nota permohonan pencairan dari bidang pendaftaran kepada pengguna anggaran; dan
  - c. SKPDLB.

## Pasal 38

- (1) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun anggaran berjalan:
  - a. Kepala Bidang Pendaftaran mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada rekening penerimaan BPHTB sebagai pengurang atas rekening tersebut kepada Kepala BAPENDA untuk mendapat persetujuan;
  - b. berdasarkan persetujuan Kepala BAPENDA, bendahara penerimaan membuat dan mengajukan SPP-LS kepada pengguna anggaran melalui PPK-SKPD;
  - c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang sah dan lengkap;
  - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka pengguna anggaran menerbitkan SPM-LS;
  - e. SPM-LS yang telah diterbitkan selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD;
  - f. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D-BPHTB; dan
  - g. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar Kas Umum Daerah untuk melakukan kelebihan pembayaran BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- (2) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya:
  - a. Kepala Bidang Pendaftaran mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada belanja tidak terduga kepada PPKD untuk mendapat persetujuan;
  - b. berdasarkan persetujuan PPKD, bendahara pengeluaran PPKD membuat dan mengajukan SPP-LS kepada PPKD melalui PPK-SKPKD;
  - c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang lengkap dan sah;
  - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka PPKD menerbitkan SPM-LS;
  - e. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D; dan
  - f. berdasarkan SP2D, Kas Umum Daerah melaksanakan pembayaran kelebihan BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- (3) SP2D-BPHTB dan SP2D sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuat dalam rangkap 6 (enam) dengan peruntukan sebagai berikut:
  - a. lembar ke-1 untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar ke-2 untuk PPAT/PPATS sebagai arsip;
  - c. lembar ke-3 untuk Kepala Kantor Pertanahan;
  - d. lembar ke-4 untuk BAPENDA;
  - e. lembar ke-5 untuk Bendahara Penerimaan; dan
  - f. lembar ke 6 untuk Bank.

## BAB XII

### KADALUWARSA PENAGIHAN

## Pasal 39

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.

- (2) Kadaluwarsa penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila:
  - a. diterbitkan Surat teguran dan Surat paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat teguran dan Surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang 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.

#### Pasal 40

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Kepala BAPENDA melakukan inventarisasi terhadap Wajib Pajak yang perkategori kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.
- (4) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1) paling lama 1 (satu) bulan sejak pengajuan sebagaimana ayat (3).

### BAB XIII

#### SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 41

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada pasal 11 ayat (1); dan/atau
- b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).

### BAB XIV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 42

Bentuk formulir yang dipergunakan dalam Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 43

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pandeglang  
pada tanggal 4 Januari 2024  
BUPATI PANDEGLANG,

CAP / TTD

IRNA NARULITA

Diundangkan di Pandeglang  
pada tanggal 4 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG,

CAP / TTD

ALI FAHMI SUMANTA

BERITA DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG TAHUN 2024 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM  
SETDA KABUPATEN PANDEGLANG,



**M. MURYANTO, SH**

Nip. 19661005 200212 1 003

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI PANDEGLANG  
NOMOR 1 TAHUN 2024  
TENTANG  
SISTEM DAN PROSEDUR BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN

BENTUK FORMULIR YANG DIPERGUNAKAN DALAM SISTEM DAN PROSEDUR  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

- I. SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
- II. FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD BPHTB
- III. LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD BPHTB
- IV. LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD BPHTB
- V. BENTUK STEMPEL SSPD BPHTB
- VI. SURAT KETERANGAN BEBAS (SKB) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- VII. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBETULAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- VIII. SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDKB BPHTB)
- IX. SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDLB BPHTB)
- X. SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHIL BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDN BPHTB)
- XI. SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (STPD BPHTB)
- XII. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG PEMBETULAN SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH ATAU SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XIII. SURAT PERINTAH PEMERIKSAAN BPHTB
- XIV. PEMBERITAHUAN PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
- XV. SURAT TUGAS PEMERIKSAAN LAPANGAN
- XVI. PANGGILAN DALAM RANGKA PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
- XVII. LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
- XVIII. NOTA PENGHITUNGAN PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XIX. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XX. SURAT PERINTAH MEMBAYAR IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPMIB BPHTB)

- XXI. SURAT PERINTAH MEMBAYAR KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPMKP BPHTB)
- XXII. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XXIII. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENGURANGAN/ PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS SKPD/SKPKBT/STPD
- XXIV. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENGURANGAN SKPKB/SKPKBT/SKPDN/SKPLB BPHTB
- XXV. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBATALAN SKPKB/SKPKBT/ SKPLB/ SKPDN BPHTB
- XXVI. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBATALAN SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XXVII. KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENYELESAIAN KEBERATAN ATAS SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERUTANG
- XXVIII. PROSEDUR PENANGANAN BANDING BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
- XXIX. SURAT TAGIHAN DENDA
- XXX. SURAT SETORAN BUKAN PAJAK (SSBP)

BUPATI PANDEGLANG,

CAP/ TTD

IRNA NARULITA