



BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI BANDUNG
NOMOR 9 TAHUN 2021

SALINAN

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka optimalisasi pendapatan daerah melalui bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta untuk mendukung peningkatan penerimaan pajak daerah, diperlukan penguatan landasan hukum terhadap pemungutan pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Bandung;
- b. bahwa Peraturan Bupati Bandung Nomor 70 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bandung belum dapat memberikan kepastian hukum dan dukungan pendapatan pajak yang optimal sehingga perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bandung tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bandung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950, tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968, tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950, tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga Atas Undang- Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 4740);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2015 Nomor 9);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2011 Nomor 1) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2017 Nomor 17);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 12 Tahun 2013 tentang Partisipasi Masyarakat Dan Keterbukaan Informasi Publik Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2013 Nomor 12);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Bupati adalah Bupati Bandung.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pemungutan Pajak.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib pajak 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. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
8. 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.

9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. 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.
11. 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.
12. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
13. Bendahara Penerimaan adalah orang yang ditunjuk untuk menatausahakan pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Dinas Pendapatan dan Pendapatan Keuangan.
14. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke bank yang ditunjuk atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah Pajak yang terutang.
17. 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.

18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar dari Pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak, atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat pemberitahuan Pajak terutang, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
23. 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 surat pemberitahuan Pajak terutang, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan. Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan/atau bangunan.

Pasal 2

- (1) Objek BPHTB yakni Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemindahan hak karena ;
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;

4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum 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) Subjek BPHTB yakni orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Wajib BPHTB yakni orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB II
DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN
BPHTB
Bagian Kesatu
Dasar Pengenaan BPHTB
Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu nilai perolehan objek BPHTB.
- (2) Nilai perolehan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli yaitu harga transaksi;
 - b. tukar menukar yaitu nilai pasar;
 - c. hibah yaitu nilai pasar;
 - d. hibah wasiat yaitu nilai pasar;
 - e. waris yaitu nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau hukum lainnya yaitu nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yaitu nilai pasar;
 - h. peralihan karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu nilai pasar;

- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yaitu nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak yaitu nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha yaitu nilai pasar;
 - l. peleburan usaha yaitu nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha yaitu nilai pasar;
 - n. hadiah yaitu nilai pasar; dan
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang yaitu harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika nilai perolehan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan yakni NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 4

- (1) Besaran Nilai Perolehan Objek BPHTB yang tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) berlaku satu kali per wajib BPHTB untuk setiap tahun Pajak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pewaris atau pemberi hibah wasiat, nilai perolehan objek BPHTB tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berlaku satu kali per wajib BPHTB untuk setiap tahun Pajak.

Bagian Kedua

Tarif Pengenaan BPHTB

Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima perseratus).

Bagian Ketiga
Cara Penghitungan BPHTB

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung berdasarkan hasil perkalian tarif dengan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek BPHTB tidak kena Pajak.
- (2) Dalam hal nilai perolehan objek BPHTB tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi nilai perolehan objek BPHTB tidak kena Pajak.

BAB III

MEKANISME DAN TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Rangkaian proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. prosedur pembayaran BPHTB;
 - c. prosedur penelitian/validasi SSPD BPHTB;
 - d. prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - e. prosedur pelaporan BPHTB;
 - f. prosedur penagihan; dan
 - g. prosedur pengurangan.

Pasal 8

- (1) Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a merupakan prosedur penyiapan rancangan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang wajib BPHTB.

- (2) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf (b) merupakan prosedur pembayaran Pajak terutang yang dilakukan oleh wajib BPHTB atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (3) Prosedur penelitian/validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c merupakan prosedur verifikasi yang dilakukan unit kerja atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
- (4) Prosedur pendaftaran Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d merupakan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Akta pejabat pembuat akta tanah atau akta pejabat lelang ke kantor pertanahan di Daerah.
- (5) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf e merupakan prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.
- (6) Prosedur penetapan Surat Tagihan BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT, dan surat teguran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf f merupakan prosedur penetapan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT, dan surat teguran yang dilakukan oleh unit kerja.
- (7) Prosedur pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf g merupakan prosedur persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh wajib BPHTB.

Pasal 9

- (1) Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB meliputi:
 - a. fungsi pendaftaran dan pendataan;
 - b. fungsi penetapan; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pendaftaran dan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu melaksanakan pendaftaran, pendataan, penilaian, dan penelitian/validasi BPHTB.
- (3) Fungsi penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu menetapkan surat tagihan BPHTB, SKPD Kurang Bayar/SKPD Kurang Bayar Tambahan,

- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu melaksanakan monitoring BPHTB, evaluasi BPHTB, pelaporan BPHTB, dan pembukuan penerimaan BPHTB.

Bagian Kedua

Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 10

- (1) Wajib BPHTB mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui pejabat pembuat akta tanah/pejabat lelang sesuai ketentuan perundangan-undangan.
- (2) Pejabat pembuat akta tanah/pejabat lelang dapat melakukan penelitian atas objek BPHTB yang haknya akan dialihkan sepanjang dianggap perlu.
- (3) Prosedur pemungutan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib BPHTB 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 BPHTB menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Pasal 12

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Bapenda memberikan sanksi denda kepada pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menerbitkan surat tagihan sanksi denda dan dapat melakukan penundaan validasi SSPD BPHTB sebelum sanksi denda dibayarkan.

Bagian Ketiga
Pengisian SSPD BPHTB

Pasal 13

- (1) Wajib BPHTB menghitung, mengisi, dan menandatangani SSPD BPHTB serta membayar sendiri BPHTB terutang pada bank yang ditunjuk.
- (2) Pejabat pembuat akta tanah atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD BPHTB.
- (3) Penyediaan formulir SSPD BPHTB diselenggarakan oleh Bapenda.

Bagian Keempat
Prosedur Pembayaran BPHTB

Pasal 14

- (1) Wajib BPHTB atau kuasanya melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh wajib BPHTB atau kuasanya melalui bank yang ditunjuk oleh Bupati.
- (3) Atas kesalahan pembayaran BPHTB, wajib BPHTB dapat mengajukan permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disebabkan adanya pembatalan jual beli dan/atau kekeliruan penetapan penghitungan lebih dan kurang bayar BPHTB, dimana pembayarannya telah disetorkan ke kas Daerah, dengan melampirkan :
 - a. surat permohonan pengembalian pembatalan dan/atau kekeliruan pembayaran BPHTB dari wajib BPHTB;
 - b. SSPD BPHTB asli;
 - c. bukti pembayaran/setoran BPHTB dari bank;
 - d. fotocopy KTP wajib BPHTB;
 - e. fotocopy nomor rekening bank; dan
 - f. surat kuasa apabila dikuasakan.
- (5) Prosedur kekeliruan penetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menerbitkan SKPDLB dan SKPDKB oleh Bapenda.
- (6) Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan selaku wajib BPHTB tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Prosedur Penelitian/Validasi SSPD BPHTB
Pasal 15

- (1) Bapenda melakukan penelitian/validasi setiap pembayaran SSPD BPHTB yang disampaikan oleh wajib BPHTB atau kuasanya.
- (2) Penelitian/validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan penelitian lapangan.
- (4) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas.
- (5) Penelitian/validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya, tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (6) Prosedur penelitian SSPD BPHTB oleh petugas peneliti tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak
Pasal 16

- (1) Wajib BPHTB atau kuasanya melakukan pendaftaran pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ke kantor pertanahan.
- (2) Bapenda dapat melakukan kerjasama dengan kantor pertanahan di Daerah dalam hal pada saat pendaftaran peralihan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan terdapat indikasi terjadinya kesalahan penghitungan/data/ subjek/objek/pemalsuan bukti Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atau kurang bayar terhadap Pajak Daerah BPHTB.
- (3) Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak tercantum dalam lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (4) Tata Cara pendaftaran akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh
Prosedur Pelaporan BPHTB

Pasal 17

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Fungsi pembukuan dan pelaporan di bidang pajak II pada Bapenda.
- (2) Pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan Daerah.

Pasal 18

- (1) Pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi:
 - a. menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari bank dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau pejabat pembuat akta tanah;
 - b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan;
 - c. menerima laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari pejabat pembuat akta tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.
- (2) Penerimaan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pasal 19

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

- (3) Bapenda memberikan sanksi denda kepada pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan menerbitkan surat tagihan sanksi denda dan dapat melakukan penundaan validasi SSPD BPHTB sebelum sanksi denda dibayarkan.
- (4) Prosedur pelaporan BPHTB tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan
Prosedur Penagihan BPHTB

Pasal 20

- (1) Prosedur penagihan BPHTB dilakukan untuk melakukan penagihan atas BPHTB terutang yang belum dibayar oleh wajib BPHTB.
- (2) Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD dan/atau SKPDKB BPHTB dan/atau SKPDKBT BPHTB.
- (3) STPD dan/atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan surat teguran dan/atau surat paksa jika diperlukan.
- (4) Prosedur penagihan BPHTB tercantum dalam lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesembilan
Prosedur Pengurangan BPHTB

Pasal 21

- (1) Wajib BPHTB atau penanggung BPHTB dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada kepala Bapenda.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, dengan memuat nama, alamat wajib BPHTB dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan BPHTB, dengan melampirkan:
 - a. *fotocopy* kartu tanda penduduk atau identitas yang sah dari pemohon;
 - b. *fotocopy* bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan;
 - c. SSPD BPHTB yang belum dibayar atau SSPD BPHTB yang sudah dibayar/SKPDKB/SKPDKBT/STPD; dan
 - d. dokumen pendukung lain yang dianggap perlu.

- (3) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam keadaan tertentu.
- (4) Pemberian pengurangan kepada wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu dalam hal:
 - a. wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang ada hubungannya dengan objek BPHTB merupakan wajib BPHTB atau penanggung BPHTB orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus);
 - b. wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu :
 1. wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima perseratus);
 2. wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima perseratus);
- (5) Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dari permohonan wajib BPHTB atau penanggung BPHTB, kepala Bapenda menyampaikan keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan BPHTB kepada wajib BPHTB atau penanggung BPHTB.
- (6) Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan kepala Bapenda belum mengeluarkan keputusan, permohonan pengurangan dianggap diterima.

Pasal 22

- (1) Wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan akta pembagian hak bersama orang yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, memperoleh pengurangan sebesar seperbagian dari peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

- (2) Wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan akta pembagian hak bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung oleh bukti keterangan ahli waris, akta kelahiran ahli waris atau keterangan kelahiran dari ahli waris atau dokumen yang sejenis dan akta pembagian hak bersama dari pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.
- (3) Dalam hal wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan akta pembagian hak bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di luar garis keturunan, tidak memperoleh pengurangan seperbagian dari peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan meninggal dunianya salah seorang diantara pasangan suami isteri yang berhak atas harta campur kaya (gono-gini) tersebut, maka $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian tanah dan bangunan tersebut merupakan harta peninggalan (warisan) dan karenanya merupakan objek BPHTB warisannya adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian yang semula merupakan hak dari suami/isteri yang meninggal dunia atas gono-gini, adapun bagian yang $\frac{1}{2}$ (satu per dua) lainnya dari harta gono-gini tersebut yang merupakan milik janda/dudanya yang masih hidup tidak termasuk dalam objek BPHTB warisan, yang didukung oleh bukti dari notaris dan keterangan waris yang berdasarkan ketentuan yang berlaku, memperoleh pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP x 50% - 300 juta x 5%).
- (5) Dalam hal perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdapat perjanjian kawin pisah harta sama sekali dan dokumen kepemilikan mengenai tanah dan bangunan tersebut hanya terdaftar atas nama suami atau isteri yang meninggal dunia, seluruh tanah dan bangunan merupakan warisan dan karenanya merupakan objek BPHTB seluruhnya.

- (6) Wajib BPHTB atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Akta Hibah, orang yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, didukung bukti Akta kelahiran atau keterangan kelahiran sejenis, memperoleh pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari hasil perkalian tarif BPHTB 50% (NPOP - 60 juta x 5% x 50%).
- (7) Prosedur pengurangan BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran VII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesepuluh
Prosedur Pembetulan, Pengurangan dan Pembatalan
Ketetapan, dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi
Administratif Pajak.

Paragraf 1

Tata Cara Pembetulan

Pasal 23

- (1) Kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atas permohonan wajib BPHTB dapat memberikan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapannya.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB atas permohonan wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. permohonan diajukan kepada kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila wajib BPHTB dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kuasanya;
 - b. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan wajib BPHTB 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 SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
 - d. pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan keputusan pembetulan ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan keputusan pembetulan;
 - e. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, kepala Bapenda memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuknya agar menerbitkan salinan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan pembetulan dan diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuknya;
 - f. surat keputusan pembetulan ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e harus disampaikan kepada Wajib BPHTB paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan surat keputusan pembetulan ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut;
 - g. surat keputusan pembetulan ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan;
 - h. dengan diterbitkannya surat keputusan pembetulan ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, surat ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan; dan
 - i. surat ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf i harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "DIBATALKAN";
- (3) Dalam hal permohonan wajib BPHTB ditolak, kepala Bapenda segera menerbitkan surat keputusan penolakan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB.

Paragraf 2

Tata Cara Pengurangan dan Pembatalan Ketetapan
BPHTB

Pasal 24

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan wajib BPHTB dapat mengurangi atau membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu jumlah pokok BPHTB ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam surat ketetapan pajak.
- (3) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan kepala Bapenda atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB atau dasar permohonan wajib BPHTB dilakukan sebagai berikut:
 - a. surat permohonan wajib BPHTB serta didukung oleh novum atau fakta baru yang meyakinkan;
 - b. dalam surat permohonan wajib BPHTB harus melampirkan dokumen sebagai berikut:
 1. SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya; dan
 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 diproses dan berkas permohonan dikembalikan kepada wajib BPHTB.

Pasal 25

- (1) Berdasarkan permintaan atau usulan secara jabatan dan permohonan wajib BPHTB, kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk melakukan pembahasan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB.
- (2) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar bagi kepala Bapenda memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan surat keputusan kepala Bapenda berupa:
 - a. surat keputusan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB; atau

- b. surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a. pembatalan surat ketetapan BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan surat ketetapan BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
 - b. pemberian tanda silang pada surat ketetapan BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa surat ketetapan BPHTB “DIBATALKAN”, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
 - c. memerintahkan kepada wajib BPHTB untuk melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima surat ketetapan BPHTB yang baru.
- (4) Dengan diterbitkannya surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, surat ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB.

Paragraf 3

Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif.

Pasal 26

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan wajib BPHTB dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB yang terutang dalam hal sanksi administratif dikenakan karena kekhilafan wajib BPHTB atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap:
 - a. sanksi administratif dan/atau denda yang disebabkan karena keterlambatan pembayaran

- SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB; dan
- b. sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB.
- (3) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dengan ketentuan:
- a. wajib BPHTB mengajukan permohonan secara tertulis kepada kepala Bapenda paling lambat 7 (tujuh) hari setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB diterima, kecuali jika wajib BPHTB dapat membuktikan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a mencantumkan alasan yang jelas serta pernyataan kekhilafan wajib BPHTB atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD yang telah diisi dan ditandatangani wajib BPHTB;
 - c. Bapenda melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan wajib BPHTB;
 - d. terhadap permohonan yang disetujui, kepala Bapenda mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif akibat keterlambatan pembayaran dengan cara menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD BPHTB bahwa sanksi tersebut dikurangkan atau dihapuskan;
 - e. wajib BPHTB melakukan wajib melakukan pembayaran BPHTB dalam waktu 1x24 (satu kali dua puluh empat jam) sejak disetujuinya permohonan;
 - f. terhadap permohonan yang ditolak kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk:
 1. menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD bahwa sanksi tersebut dikenakan sebesar 2% (dua perseratus) per bulan untuk kemudian dibubuhi tanda tangan dan nama jelas; dan
 2. menerbitkan STPD atas pengenaan sanksi tersebut.

- (4) Pengurangan dan penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB dalam surat ketetapan pajak atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan sebagai berikut:
 - a. wajib BPHTB mengajukan permohonan secara tertulis kepada kepala Bapenda paling lambat 14 (empat belas) hari sejak surat ketetapan pajak BPHTB diterima oleh wajib BPHTB, kecuali jika wajib BPHTB dapat membuktikan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a mencantumkan alasan yang jelas serta melampirkan:
 1. surat pernyataan wajib BPHTB atau bukan karena kesalahannya; dan
 2. SKPD BPHTB yang menetapkan adanya kenaikan BPHTB terutang.

Pasal 27

- (1) Bapenda melakukan penelitian administrasi atas kebenaran dan alasan terhadap surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda yang diajukan oleh wajib BPHTB.
- (2) Penelitian administrasi terhadap pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda karena jabatan, dilakukan sesuai permintaan kepala Bapenda.
- (3) Dalam hal permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda yang diajukan memerlukan penelitian dan pembahasan materi lebih mendalam, kepala Bapenda melakukan rapat koordinasi untuk mendapat masukan dan pertimbangan, serta hasilnya dituangkan dalam laporan hasil rapat pembahasan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi.
- (4) Setelah dilakukan penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bapenda membuat telaahan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administratif untuk mendapat persetujuan Kepala Bapenda.

- (5) Dalam hal telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB atau STPD yang telah diterbitkan.
- (6) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB dilakukan dengan menerbitkan surat keputusan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB sebagai pengganti surat ketetapan BPHTB atau STPD semula, yang ditandatangani oleh kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Wajib BPHTB melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah menerima surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

BAB IV

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 28

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan keberatan BPHTB atas:
 - a. SKPDKB
 - b. SKPDKBT
 - c. SKPDLB
 - d. SKPDN
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. wajib BPHTB merasa perhitungan BPHTB tidak sebagaimana mestinya; dan/atau
 - b. terdapat perbedaan penafsiran dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan oleh perorangan dan badan usaha.

Pasal 29

- (1) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf a diusulkan secara tertulis dan ditujukan kepada Bupati melalui Bapenda dengan ketentuan:
 - a. setiap pengajuan 1 (satu) surat keberatan berlaku untuk 1 (satu) SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/SKPDN;

- b. pengajuan surat keberatan ditandatangani oleh wajib BPHTB disertai asli SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/SKPDN yang diajukan keberatan;
 - c. melampirkan nilai BPHTB yang terutang menurut penghitungan wajib BPHTB disertai dengan alasan yang mendukung pengajuan keberatannya; dan
 - d. diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SKPD/STPD kecuali apabila wajib BPHTB atau kuasanya dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (2) Dalam hal surat keberatan ditandatangani oleh bukan wajib BPHTB dilampiri surat kuasa khusus.
- (3) Tanggal penerimaan surat keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses surat keberatan yaitu :
- a. tanggal terima surat keberatan, dalam hal disampaikan secara langsung oleh wajib BPHTB atau kuasanya kepada petugas yang ditunjuk; atau
 - b. tanggal tanda pengiriman surat keberatan, dalam hal disampaikan melalui pos dengan bukti pengiriman surat.
- (4) Dalam memeriksa usulan keberatan, Bapenda dapat meminta bukti pendukung berupa:
- a. *fotocopy* identitas wajib BPHTB dan *fotocopy* identitas kuasa wajib BPHTB dalam hal dikuasakan;
 - b. *fotocopy* surat izin usaha; dan
 - c. *fotocopy* bukti pendukung lainnya.
- (5) Dalam hal wajib BPHTB mengajukan keberatan untuk beberapa surat ketetapan BPHTB dengan objek yang sama diselesaikan secara bersamaan oleh kepala Bapenda.
- (6) Dalam hal wajib BPHTB mengajukan keberatan untuk surat ketetapan BPHTB yang telah dilakukan tindakan penagihan pajak dengan surat paksa diselesaikan kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Pengajuan keberatan yang telah dilakukan tindakan penagihan Pajak dengan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diajukan sebelum 1 (satu) bulan sejak surat paksa diterbitkan.

Pasal 30

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 tidak dapat diproses untuk disetujui.
- (2) Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal penerimaan surat keberatan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasarinya kepada wajib BPHTB atau kuasanya.
- (3) Apabila pengajuan keberatan tidak dapat diproses sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib BPHTB dapat mengajukan keberatan kembali sepanjang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Pasal 31

- (1) Untuk keperluan pengajuan keberatan, wajib BPHTB dapat meminta keterangan secara tertulis mengenai dasar pengenaan dan/atau penghitungan BPHTB terutang kepada kepala Bapenda.
- (2) Kepala Bapenda memberi keterangan yang diminta oleh wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak surat permintaan wajib BPHTB diterima.
- (3) Jangka waktu pemberian keterangan oleh kepala Bapenda atas permintaan wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda jangka waktu pengajuan keberatan yang sedang atau akan diproses.

Pasal 32

- (1) Setiap pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar BPHTB terutang dan pelaksanaan penagihannya.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang memberikan keputusan atas pengajuan Keberatan.

Pasal 33

- (1) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) ditetapkan berdasarkan hasil penelitian/pemeriksaan administrasi, apabila diperlukan, dapat dilakukan penelitian lapangan.

- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.
- (3) Dalam hal dilakukan penelitian di lapangan, pejabat yang berwenang melakukan pemberitahuan terlebih dahulu secara tertulis waktu pelaksanaan penelitian di lapangan kepada wajib BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh bidang yang menangani pengelolaan Pajak sesuai kewenangan.
- (5) Pembagian kewenangan pelaksanaan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan keputusan Kepala Bapenda.
- (6) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Bapenda menugaskan pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan wajib BPHTB dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pembahasan keberatan pajak.

Pasal 34

Bapenda meneruskan berkas pengajuan keberatan kepada Bupati dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal penerimaan surat keberatan.

Pasal 35

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal penerimaan surat keberatan harus memberi keputusan atas pengajuan keberatan.
- (2) Keputusan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, pengajuan keberatan dianggap dikabulkan dan Bapenda menerbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan wajib BPHTB dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu berakhir.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak wajib BPHTB untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

- (5) Dalam hal keputusan keberatan menyebabkan perubahan data dalam SKPD, Bapenda menerbitkan SKPD baru berdasarkan keputusan keberatan tanpa merubah saat jatuh tempo pembayaran.
- (6) SKPD baru sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak bisa diajukan keberatan.
- (7) Wajib BPHTB yang mengajukan keberatan, wajib melunasi BPHTB terutang sejumlah yang telah disetujui wajib BPHTB dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan.

Pasal 36

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan wajib BPHTB dapat membetulkan surat keputusan keberatan pajak daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas permohonan wajib BPHTB disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bapenda paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat keputusan keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Kepala Bapenda paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah harus memberikan keputusan dalam bentuk surat keputusan pembetulan atau surat keputusan penolakan pembetulan atas keputusan keberatan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepala Bapenda tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan.
- (5) Bapenda menerbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan wajib BPHTB dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu berakhir.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 37

- (1) Wajib BPHTB mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak, terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati.

- (2) 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.
- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 38

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) per bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan wajib BPHTB ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal wajib BPHTB mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib BPHTB dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB V

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 39

- (1) Wajib BPHTB dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB kepada kepala Bapenda.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan

adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan kepada bank penerima yang ditunjuk berdasarkan:

- a. perhitungan dari wajib BPHTB;
 - b. surat keputusan keberatan atau surat keputusan pembetulan, pembatalan dan pengurangan ketetapan, dan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
 - c. putusan banding atau putusan peninjauan kembali; dan
 - d. kebijakan pemberian pengurangan, keringanan, dan/atau pembebasan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan wajib BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.
 - (4) Dalam surat permohonan wajib BPHTB, harus melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. nama dan alamat wajib BPHTB;
 - b. NPWPD;
 - c. besarnya kelebihan pembayaran BPHTB; dan
 - d. alasan yang jelas.
 - (5) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
 - (6) Bukti penerimaan oleh Bapenda atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh kepala Bapenda.

Pasal 40

- (1) Atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), kepala Bapenda segera mengadakan penelitian atau pemeriksaan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran BPHTB dan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB oleh wajib BPHTB.
- (2) Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati belum memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya jangka waktu.
- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (5) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, diberikan imbalan sebesar 2% (dua perseratus) setiap bulan atas keterlambatan kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 41

Dalam hal jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang, kepala Bapenda dapat menerbitkan SKPDN.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, Peraturan Bupati Bandung Nomor 70 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 72), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 Bandung.

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 5 Februari 2021

BUPATI BANDUNG,

ttd

DADANG M. NASER

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 5 Februari 2021

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

ttd

A. TISNA UMARAN

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2021 NOMOR 9

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



DICKY ANUGRAH, SH, M.Si
Pembina Tk. I
NIP. 19740717 199803 1 003