



BUPATI BANDUNG BARAT

PERATURAN BUPATI BANDUNG BARAT

NOMOR 8 TAHUN 2011

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG BARAT,

- Menimbang :
- a. bahwa kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - b. bahwa dalam rangka melaksanakan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur dengan Peraturan Bupati tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara 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 3987);
 2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
 4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4688);
7. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Kempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4503);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 3 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 7);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 9 Tahun 2008 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 9);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2011 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANDUNG BARAT TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

3
BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung Barat.
2. Bupati adalah Bupati Bandung Barat.
3. Pemerintah daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disebut Dinas adalah perangkat daerah pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat selaku pengelolaan pendapatan daerah.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
7. Bendahara Penerima adalah Bendahara Penerima yang bertugas menerima hasil pembayaran atau penyetoran pajak terutang.
8. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan mendapat pendelegasian wewenang dari Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pajak Daerah 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.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
12. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
13. 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.
14. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan Pajak yang terutang.
15. Pajak yang terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak .
16. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
17. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak atau penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.

18. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian Surat Ketetapan Pajak Daerah dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
19. 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 perpajakan daerah dan retribusi daerah.
20. Pemeriksa Pajak adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah atau tenaga ahli yang ditunjuk Bupati yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan pemeriksaan di bidang perpajakan daerah.
21. 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.
22. 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.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
24. 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.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
26. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
27. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
28. Surat paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, dan penyitaan.
29. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan.
30. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
31. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
32. Kantor Lelang Negara adalah Kantor yang berwenang melaksanakan penjualan secara lelang.
33. Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan/atau bangunan.

OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - 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.
- (3) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
 - g. pemindahan hak; dan
 - h. pemberian hak baru.
- (4) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dikarenakan terjadinya:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. hibah wasiat;
 - e. waris;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j. penggabungan usaha;
 - k. peleburan usaha;
 - l. pemekaran usaha; dan/atau
 - m. hadiah.
- (5) Pemberian hak baru sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dikarenakan oleh terjadinya:
 - a. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - b. di luar pelepasan hak.
- (6) Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh dari:
 - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 3

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

BAB III**TATA CARA PENGHITUNGAN PAJAK****Pasal 4**

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 5

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

Tarif Pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 7

Perhitungan BPHTB ditetapkan dengan rumus sebagai berikut:

pajak terutang = 5% x dasar pengenaan pajak

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk:
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB IV**TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB****Bagian Kesatu****Tata Cara Pembayaran****Pasal 9**

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (2) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak dan PPAT/Pejabat Lelang.
- (3) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya melalui Bendahara Penerimaan pada Dinas atau Bank yang ditunjuk.
- (4) Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk memeriksa kelengkapan pengisian SSPD-BPHTB dan kesesuaian nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.

- (5) Bentuk dan isi SSPD-BPHTB tercantum dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Tata Cara Penelitian dan Validasi SSPD-BPHTB

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya setelah melakukan pembayaran BPHTB, segera mengajukan permohonan validasi SSPD-BPHTB.
- (2) Dinas melakukan penelitian terhadap permohonan validasi SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang meliputi:
 - a. penelitian kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. pemeriksaan kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Kelengkapan dokumen pendukung SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri atas:
 - a. formulir permohonan Validasi SSPD-BPHTB;
 - b. foto kopi bukti Akta Peralihan Hak;
 - c. foto kopi KTP wajib pajak / kuasa wajib pajak;
 - d. SSPD-BPHTB asli;
 - e. catatan tunggakan PBB / Print Out Pajak Bumi dan Bangunan;
 - f. foto kopi SPPT dan STTS tahun terakhir
 - g. foto kopi Pph Final atau Surat Keterangan Bebas Pph (SKB)
 - h. surat kuasa bermaterai
- (4) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (5) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan terhadap obyek hak atas tanah yang belum terdapat bangunan dalam basis PBB atau belum terdaftar obyek tanah tersebut dalam *data base* kantor PBB dengan mempertimbangkan waktu.
- (6) SSPD-BPHTB ditandatangani oleh pemeriksa pada Dinas setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD-BPHTB dan kelengkapan dokumen terpenuhi.
- (7) Validasi SSPD-BPHTB dinyatakan sah apabila telah dicantumkan nomor Register Validasi, paraf, tanda tangan asli Petugas Validasi dan di cap.

BAB V

TATA CARA PENAGIHAN BPHTB

Bagian Kesatu

Tata Cara Penetapan STPD

Pasal 11

- (1) Apabila hasil validasi SSPD-BPHTB terdapat kekurangan pembayaran, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda, Kepala Dinas menerbitkan STPD.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (3) STPD dan/atau SKPDKB/SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa jika diperlukan.

- (4) Bentuk dan isi STPD, SKPDKB, dan SKPDKBT tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Pasal 12

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan :
- a. SKPDKB dalam hal :
 1. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
 2. apabila SSDP-BPHTB tidak disampaikan kepada Kepala Dinas dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
 - b. SKPDKBT, apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan pajak sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut; dan
- (2) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tidak dikenakan apabila Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (3) Bentuk dan isi SKPDKB, dan SKPDKBT, tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Pasal 13

- (1) Tahapan pelaksanaan penagihan BPHTB terutang yang tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran, diatur sebagai berikut:
- a. surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak dikeluarkan 7 (tujuh) hari kerja sejak saat jatuh tempo pembayaran;
 - b. dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis, Wajib Pajak harus melunasi pajak yang terutang;
 - c. apabila jumlah BPHTB Terutang yang belum dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Surat Peringatan atau Surat Teguran atau surat Lain yang sejenis, Kepala Dinas menerbitkan Surat Paksa setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak Surat Peringatan atau Surat teguran atau Surat lain yang sejenis;
- (2) Ketentuan mengenai pelaksanaan penagihan BPHTB terutang dengan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan penagihan pajak dengan Surat Paksa tidak mengakibatkan penundaan hak Wajib Pajak mengajukan keberatan pajak serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi.
- (4) Apabila pajak yang harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal Surat Paksa, Kepala Dinas dapat menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.

Pasal 14

Penagihan BPHTB Terutang dapat dilakukan seketika dan sekaligus tanpa menunggu jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1).

BAB VI**TATA CARA PENGURANGAN BPHTB****Pasal 15**

- (1) Bupati atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pengurangan kepada Wajib Pajak berdasarkan asas keadilan dan asas timbal balik.
- (1) Permohonan pengurangan BPHTB Terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB Terutang harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia dengan sekurang-kurangnya memuat : nama dan alamat wajib pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, serta melampirkan :
 - a. foto kopi Kartu Tanda Penduduk atau identitas pemohon;
 - b. foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak; dan
 - c. SSPD-BPHTB/STPD/SKPDKB/SKPDKBT.
- (3) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu.
- (4) Atas permohonan pengurangan BPHTB Terutang, Kepala Dinas atau Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian mengenai berkas permohonan dan kelengkapannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Atas pertimbangan dan rekomendasi dari pejabat yang ditunjuk maka Kepala Dinas menyampaikan jawaban tentang pemberian pengurangan BPHTB Terutang.
- (6) Atas pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB Terutang setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari pokok pajak dan memerintahkan kepada Kepala Dinas untuk mengeluarkan Surat Keputusan tentang pengurangan atau keringanan BPHTB Terutang.

BAB VII**TATA CARA KEBERATAN DAN BANDING****Bagian Kesatu****Tata Cara Pengajuan Keberatan****Pasal 16**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuknya atas suatu ketetapan pajak berupa:
 - a. STPD;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB; atau
 - e. Permohonan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undanga perpajakan daerah.

- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.

Pasal 17

- (1) Penyelesaian keberatan atas ketetapan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dilaksanakan oleh Kepala Dinas.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk surat ketetapan pajak yang telah dilakukan tindakan penagihan pajak dengan surat paksa, diselesaikan oleh Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
 - b. dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut;
 - c. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
 - d. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk satu tahun pajak atau masa pajak dengan melampirkan foto kopinya;
 - e. 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 di luar kekuasaannya.

Pasal 18

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4), tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4) huruf e, Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratn tersebut.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan pengajuan keberatan pajak tercantum dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 19

Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Surat Keberatan diterima, Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan Wajib Pajak, yang dituangkan dalam Surat Keputusan Keberatan atau surat keputusan penolakan keberatan.
- (2) Surat keputusan 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 Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.

Pasal 21

- (1) Dalam hal surat permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Kepala Dinas menugaskan pejabat yang ditunjuknya untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah.
- (2) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Dinas menugaskan pejabat yang ditunjuknya untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam Laporan hasil koordinasi pembahasan keberatan pajak.

Pasal 22

- (1) Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah atau laporan hasil koordinasi pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Kepala Dinas menugaskan pejabat yang ditunjuknya untuk membuat telaahan pandangan keberatan pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan pandangan keberatan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pejabat yang ditunjuknya membuat petikan surat keputusan keberatan pajak untuk kemudian ditandatangani oleh Kepala Dinas.
- (3) Kepala Dinas menugaskan pejabat yang ditunjuknya melaporkan petikan surat keputusan keberatan pajak kepada Kepala Dinas secara periodik.

Pasal 23

- (1) Kepala Dinas karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membetulkan surat keputusan keberatan pajak daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), atas permohonan Wajib Pajak, harus disampaikan secara tertulis kepada Kepala Dinas selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat (petikan) keputusan keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Kepala Dinas 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 lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Dinas tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua

Tata Cara Pengajuan Banding

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak, terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya.
- (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 tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 25

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

Pasal 26

- (1) Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.

BAB VIII

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 27

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah kepada Kepala Dinas.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan ke Kas Penerima dan Pembayar berdasarkan:
 - a. perhitungan dari Wajib Pajak;
 - b. Surat keputusan keberatan atau surat keputusan pembetulan, pembatalan dan pengurangan ketetapan pajak;
 - c. putusan banding atau putusan peninjauan kembali; dan
 - d. kebijakan pemberian pengurangan, keringanan, dan/atau pembebasan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.
- (4) Dalam surat permohonan Wajib Pajak, harus dilampirkan dokumen:
 - a. nama dan alamat wajib pajak;
 - b. besarnya kelebihan pembayaran pajak;
 - c. alasan yang jelas.
- (5) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
- (6) Bukti penerimaan oleh Pejabat Daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Kepala Dinas.

Pasal 28

- (1) Atas Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuknya segera mengadakan penelitian atau pemeriksaan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran pajak daerah lainnya oleh Wajib Pajak.
- (2) Kepala Dinas atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (5) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Kepala Dinas atau pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan kelebihan pembayaran pajak.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme penyelesaian permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, diatur oleh Kepala Dinas.

Pasal 29

- (1) Pengembalian kelebihan pajak dilakukan dengan menerbitkan Surat Membayar Kelebihan Pajak.
- (2) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, maka pembayaran dilakukan dengan cara pemindahbukuan, sekaligus sebagai bukti pembayaran.

BAB IX**TATA CARA PELAPORAN****Pasal 30**

- (1) Berdasarkan SSPD-BPHTB, Bank yang ditunjuk menerbitkan Nota Kredit dan membuat Register SSPD-BPHTB atas setiap penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak melalui rekening penerimaan kas daerah.
- (2) Nota Kredit dan Register SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Bank yang ditunjuk kepada Bendahara Penerimaan pada Dinas atas setiap penerimaan pembayaran BPHTB.
- (3) Bendahara Penerimaan mencatat Penerimaan dan Penyetoran BPHTB ke dalam Register STS, dan menyusun Laporan Realisasi BPHTB.
- (4) Laporan Realisasi BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disusun berdasarkan:
 - a. Dokumen penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan.
 - b. laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

KETENTUAN PENUTUP**Pasal 31**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai petunjuk pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Dinas, sesuai bidang tugas yang menjadi kewenangannya.

Pasal 32

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung Barat
pada tanggal 7 Maret 2011

BUPATI BANDUNG BARAT,

ttd

ABUBAKAR

Diundangkan di Bandung Barat
pada tanggal 7 Maret 2011

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT,**

ttd

MAS ABDUL KOHAR

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT TAHUN 2011 NOMOR 8