



BUPATI BATANG  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI BATANG  
NOMOR 95 TAHUN 2019

TENTANG

PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BATANG,

Menimbang : bahwa dengan telah ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 3 tahun 2019 tentang Pajak Daerah dan sesuai ketentuan Pasal 99, Pasal 102, dan Pasal 104 ayat (8), perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);

2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

3. 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);

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82,



Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3381);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
8. 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);
9. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2019 Nomor 3);

#### MEMUTUSKAN:

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

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Batang.
2. Bupati adalah Bupati Batang.



3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Badan Pengelola Keuangan , Pendapatan dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut BPKPAD adalah Badan Pengelolaan Keuangan , Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Batang selaku perangkat daerah yang membidangi urusan pemerintah bidang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batang
5. Kepala Badan adalah Kepala BPKPAD Kabupaten Batang.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
8. Kantor pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang.
9. 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.
10. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
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, 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.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Pajak adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. 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.
17. 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.
18. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.





19. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
20. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
21. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan/atau bangunan tersebut.
22. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
23. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
24. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
25. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
26. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
28. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
29. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai ketentuan peraturan Perundang-Undangan perpajakan daerah.
30. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.
31. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan, objek pajak dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
32. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.



33. 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 administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.
34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang dapat disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
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 daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar.
36. 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.
37. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
38. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan dan Surat Keputusan Keberatan.
39. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
40. Juru Sita Pajak adalah pegawai yang ditunjuk untuk melakukan penyitaan dan menguasai barang atau harta Wajib Pajak guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
41. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Milik Atas Satuan Rumah Susun.
42. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terdekat.
43. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
44. Penelitian SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan data pendukung yang dikirim ke BPKPAD.
45. Penelitian lapangan SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan keadaan di lapangan.
46. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

## BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 2

Maksud Peraturan Bupati ini sebagai pedoman bagi Aparat Pembina, Aparat Pengelola, Wajib Pajak BPHTB serta Subjek Pajak BPHTB dalam rangka melaksanakan prosedur pelaksanaan BPHTB.

### Pasal 3

Maksud dan tujuan Peraturan Bupati ini adalah untuk:

1. melakukan pengaturan dan pengawasan atas pemungutan BPHTB;
2. meningkatkan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB;
3. meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

## BAB III SUBJEK DAN OBJEK BPHTB

### Pasal 4

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- hak milik;
  - hak guna usaha;
  - hak guna bangunan;
  - hak pakai;
  - hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - hak pengelolaan.
- (4) Dikecualikan sebagai objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah objek pajak yang diperoleh:
- perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - 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;
  - orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
  - orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### Pasal 5

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

### BAB IV

#### DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

#### Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - jual beli, adalah harga transaksi;
  - tukar menukar, adalah nilai pasar;
  - hibah, adalah nilai pasar;
  - hibah wasiat, adalah nilai pasar;
  - waris, adalah nilai pasar;
  - pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, adalah nilai pasar;
  - 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 NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB.
- (5) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat 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 7

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) dan ayat (6).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dengan NJOP PBB setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) atau ayat (6).





- (3) Dalam hal perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) lebih dari 1 ( satu ) transaksi untuk subjek pajak yang sama dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak berlaku 1 (satu) kali untuk akumulasi transaksi,

## BAB V TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

### Bagian Kesatu Tata Cara Pembayaran

#### Pasal 9

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SSPD.
- (2) SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak/kuasa Wajib Pajak.
- (3) SSPD wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang.
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau dokumen lain yang dipersamakan digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (5) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD dan /atau dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (7) Pembayaran/Penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak ke Kas Daerah Kabupaten Batang.
- (8) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 6 (enam) rangkap, yaitu :
  - a. Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak;
  - b. Lembar Ke-2 : untuk PPAT/Notaris atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
  - c. Lembar Ke-3 : untuk Kantor Pertanahan;
  - d. Lembar Ke-4 : untuk BPKPAD;
  - e. Lembar Ke-5 : untuk Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - f. Lembar Ke-6 : untuk Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai arsip.
- (9) Pengisian SSPD BPHTB harus sesuai keadaan yang sebenarnya.
- (10) Bentuk, isi dan tata cara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum pada Lampiran I Peraturan Bupati ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.



## Pasal 10

Formulir SSPD BPHTB disediakan BPKPAD untuk masing-masing PPAT/Notaris atau tempat lain yang ditunjuk.

## Pasal 11

- (1) Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD dengan keterangan nihil.
- (2) SSPD nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melalui proses penelitian.
- (3) SSPD nihil Lembar ke-1 sampai dengan ke-6 beserta lampiran pendukung disampaikan oleh Wajib Pajak kepada BPKPAD untuk selanjutnya dilakukan proses Penelitian.

## Pasal 12

Penyampaian SSPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (3) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

## Bagian Kedua Penagihan Pajak

## Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala BPKPAD dapat menerbitkan:
  - a. SKPDKB dalam hal :
    1. jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang kurang dibayar;
    2. jika SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana pada waktu yang ditentukan dalam surat teguran; atau
    3. jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang; dan
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 2 dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.



- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPKDBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPKDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

#### Pasal 14

- (1) SKPKDB, SKPKDBT, SKPDN, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPKDB, SKPKDBT, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.
- (3) Kepala BPKPAD Daerah atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.

### BAB VI PENGURANGAN DAN KERINGANAN PAJAK

#### Pasal 15

Kepala BPKPAD berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan keringanan pajak 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 di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
  2. Wajib Pajak Badan yang mempunyai hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Kabupaten Batang.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :





1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum, yang memerlukan persyaratan khusus yaitu rehabilitasi permukiman.
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta.
- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

#### Pasal 16

Besarnya pengurangan dan keringanan BPHTB:

- a. Sebesar besarnya 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a angka 2, huruf b angka 1, dan angka 2, serta huruf c;
- b. Sebesar besarnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a angka 1.

#### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah mendapat pengurangan atau keringanan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Kepala BPKPAD dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.

#### Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf a dan huruf b angka 1, angka 2, dan huruf c kepada Kepala BPKPAD secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan dengan melampirkan :
  - a. fotokopi SSPD Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - b. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
  - c. fotokopi Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim;



- d. fotokopi KTP/Paspor;
  - e. fotokopi Kartu Keluarga;
  - f. Surat keterangan dari pejabat kabupaten yang berwenang;
  - g. bukti-bukti lain yang menguatkan alasan permohonan pengurangan atau keringanan pajak yang terutang;
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pembayaran tanah dan / atau bangunan kecuali terjadi keadaan diluar kekuasaan Wajib Pajak.
  - (3) Atas permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB dari Wajib Pajak Kepala BPKPAD melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.
  - (4) Surat permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dianggap sebagai surat permohonan pengurangan BPHTB, sehingga tidak dapat dipertimbangkan, dan Bupati melalui Kepala BPKPAD memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan secara tertulis disertai alasan-alasannya.

#### Pasal 19

- (1) Kepala BPKPAD paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala BPKPAD tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala BPKPAD harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung jangka waktu dimaksud berakhir.
- (4) Bentuk surat keputusan pengurangan atau keringanan BPHTB adalah sebagaimana tercantum pada Lampiran II Peraturan Bupati ini.

### BAB VI

#### TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF KEPADA WAJIB PAJAK

#### Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala BPKPAD dapat membetulkan SKPKDB, SKPKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.



- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
  - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. diajukan kepada Kepala BPKPAD;
  - d. surat Permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasanya.
- (3) Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Kepala BPKPAD telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diterbitkannya, maka Kepala BPKPAD harus menerbitkan surat keputusan pembetulan secara jabatan.
- (4) Kepala BPKPAD harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlampaui, tetapi Kepala BPKPAD tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala BPKPAD wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan.
- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, atau sanksi administrasi, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.

#### Pasal 21

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala BPKPAD dapat:
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya;
  - b. mengurangi atau membatalkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
  - d. mengurangi ketetapan pajak yang terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu wajib pajak.





- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi BPHTB dapat dilakukan:
  - a. atas sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
  - b. dalam hal sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.
- (3) Pengurangan ketetapan BPHTB:
  - a. dapat dilakukan atas SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau SKPDLB, atau SKPDN, atau STPD, yang tidak benar;
  - b. dapat dilakukan dalam hal terdapat ketidakbenaran NPOP dan/atau penafsiran peraturan perundangan BPHTB pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD.
- (4) Pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang tidak benar, dapat dilakukan dalam hal SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD tersebut seharusnya tidak diterbitkan, antara lain karena objek pajak tersebut termasuk objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.

## Pasal 22

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) harus memenuhi persyaratan :
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
  - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administrasi yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. diajukan kepada Kepala Badan;
  - d. dilampiri fotokopi SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
  - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT atau STPD;
  - f. Wajib Pajak telah melunasi pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT atau STPD; dan
  - g. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pengurangan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) harus memenuhi persyaratan:
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau STPD;



- b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan atau pembatalan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. diajukan kepada Kepala Badan;
  - d. dilampiri asli SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang dimohonkan pengurangan;
  - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan adalah SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD;
  - f. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (3) Permohonan pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD, yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) harus memenuhi persyaratan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDN, STPD atau SKPDLB;
  - b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan atau pembatalan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. Diajukan kepada Kepala Badan;
  - d. Dilampiri SKPDKB, SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN, STPD yang dimohonkan pengurangan;
  - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN atau STPD, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan adalah SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD;
  - f. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (4) Surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi, pengurangan ketetapan, atau pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), atau ayat (3) dianggap sebagai bukan permohonan, sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (5) Permohonan pengurangan atau penghapusan pajak beserta sanksi administrasinya berlaku untuk pajak dalam masa dan tahun yang bersangkutan.

### Pasal 23

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diajukan dan disampaikan kepada Kepala BPKPAD.
- (2) Atas penyampaian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tanda bukti penerimaan surat sebagai bukti penerimaan surat permohonan Wajib Pajak.



#### Pasal 24

- (1) Kepala BPKPAD dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal permohonan diterima, harus memberikan suatu keputusan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1).
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala BPKPAD belum memberi suatu keputusan, permohonan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala BPKPAD harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung jangka waktu dimaksud berakhir.

#### Pasal 25

- (1) Keputusan Kepala BPKPAD atas:
  - a. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a; dan
  - b. permohonan pengurangan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN atau STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), dapat berupa mengabulkan sebagian atau seluruhnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan Kepala BPKPAD atas permohonan pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3), dapat berupa mengabulkan atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Atas permintaan tertulis dari Wajib Pajak, Kepala BPKPAD harus memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar untuk menolak atau mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau menolak permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud ayat (2).

### BAB VII

#### TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN INSTANSI YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DAN PERTANAHAN

#### Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala BPKPAD paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan format sebagaimana tercantum pada Lampiran III Peraturan Bupati ini.





## BAB VIII TATA CARA PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

### Bagian Kesatu Tata Cara Penelitian

#### Pasal 27

- (1) BPKPAD melakukan penelitian SSPD baik nihil ataupun tidak atas SSPD setelah SSPD ditandatangani oleh PPAT/Pejabat Lelang atau pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan telah dilampiri dengan Bukti Setor (bagi SSPD yang dikenakan BPHTB) dan data/lampiran pendukung lainnya yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD.
- (2) Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan apabila atas tanah dan atau bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan atau lunas Pajak Bumi dan Bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk penelitian SSPD dilakukan dengan menggunakan format sebagaimana tercantum pada Lampiran IV Peraturan Bupati ini.
- (4) BPKPAD mengembalikan berkas penelitian/verifikasi SSPD yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya apabila data dalam berkas penelitian tersebut belum benar, jelas dan atau tidak lengkap dan untuk kemudian dibetulkan dan dilengkapi oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (5) Data/lampiran pendukung SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah tercantum dalam Lampiran I c.

#### Pasal 28

- (1) Dalam hal penelitian SSPD sebagaimana dimaksud Pada pasal 21 telah terpenuhi, BPKPAD menindaklanjuti dengan:
  - a. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun yang bersangkutan;
  - b. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB dan fotokopi SPPT pada tahun yang bersangkutan;
  - c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB dan fotokopi SPPT pada tahun yang bersangkutan;
  - d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
  - e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;



- f. meneliti luas tanah yang dicantumkan dalam SSPD harus sesuai dengan sertifikat atau peta bidang apabila tanah tersebut dipecah atau persil (letter C atau Petok) apabila belum ada sertifikat;
  - g. meneliti para pihak yang bertransaksi berikut lokasi objek pajak;
  - h. menganalisis kebenaran atas wajar atau tidaknya suatu transaksi;
  - i. memastikan pengisian SSPD BPHTB telah sesuai dengan tata urutan cara pengisian yang tercantum dalam Lampiran I bagian dari Peraturan Bupati ini dan lampiran-lampiran pendukung SSPD BPHTB yang ada;
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.
- (3) Kepala BPKPAD membentuk Tim Verifikasi yang ditunjuk melalui Surat Perintah.

### Pasal 29

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan SSPD apabila diperlukan.
- (2) Hasil Penelitian Lapangan SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD.
- (3) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD dan atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor oleh Wajib Pajak lebih besar dari BPHTB yang disetor wajib pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.

### Pasal 30

Terhadap SSPD yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) masih dapat diterbitkan:

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB;
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang bayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

### Bagian Kedua Tata Cara Pemeriksaan

### Pasal 31

Pemeriksaan BPHTB:

- a. wajib dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan Peninjauan Kembali,



keputusan pengurangan, atau keputusan lain, yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB;

b. dapat dilakukan dalam hal:

1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
2. terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

#### Pasal 32

Dalam rangka Pemeriksaan BPHTB, kepada Wajib Pajak disampaikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB.

#### Pasal 33

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Kantor, dan dapat dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak terdapat di Kantor BPKPAD.
- (2) Pemeriksaan Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan yang ditandatangani oleh Kepala BPKPAD.

#### Pasal 34

- (1) Untuk kepentingan Pemeriksaan BPHTB, Wajib Pajak dapat diundang dengan format sebagaimana tercantum pada Lampiran V Peraturan Bupati ini.
- (2) Wajib Pajak atau kuasanya harus memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB dengan membawa buku, catatan, dan/atau dokumen yang diperlukan oleh Pemeriksa.
- (3) Dalam hal buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa fotokopi, maka Wajib Pajak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya.
- (4) Dalam hal diperlukan peminjaman buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau fotokopinya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemeriksaan BPHTB tetap dilanjutkan berdasarkan data yang ada pada Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah.

#### Pasal 35

- (1) Hasil Pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan BPHTB (LHPB).
- (2) LHPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembuatan nota penghitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan:





- a. SKPDLB apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang ; atau
- b. SKPDN apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang; atau
- c. SKPDKB apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar; atau
- d. SKPDKBT apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB; atau
- e. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga; atau
- f. Surat Keputusan Keberatan, dalam hal Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan Wajib Pajak.

#### Pasal 36

- (1) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan hanya dengan Pemeriksaan Kantor, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB adalah paling lama 1 (satu) bulan yang dihitung sejak tanggal SSPD sampai dengan tanggal LHPB.
- (2) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Kantor dan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 3 (tiga) bulan yang dihitung sejak tanggal SSPD sampai dengan tanggal LHPB.
- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a dan huruf b angka 1 diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan BPHTB.

### BAB IX

#### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 37

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila:
  - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (2) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada Kepala BPKPAD.
- (3) Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak:
  - a. diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB);
  - b. diterimanya permohonan pengembalian kelebihan BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.



- (4) Kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan oleh Kepala BPKPAD atas nama Bupati dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKPB), berdasarkan SKPDLB atau surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

#### Pasal 38

- (1) Pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (4) dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMK BPHTB).
- (2) SPMK BPHTB dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak tahun anggaran berjalan, yaitu pada mata anggaran yang sama atau sejenis dengan mata anggaran penerimaan semula.
- (3) Kepala BPKPAD wajib menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak SPMK BPHTB diterima.

### BAB X KEDALUWARSA PENAGIHAN

#### Pasal 39

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali jika Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan surat teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang pajak dari wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa 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 pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 40

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.



- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

## BAB XI TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB

### Pasal 41

- (1) Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan BPHTB, Bupati melimpahkan kewenangan kepada BPKPAD untuk:
  - a. menerbitkan dan menandatangani Surat Ketetapan Pajak dan/atau sejenisnya;
  - b. memberikan keringanan, pengurangan atau pembebasan pajak atas keberatan pajak terutang yang diajukan oleh Wajib Pajak;
  - c. memberikan penghapusan piutang pajak.
- (2) Pelaksanaan Peraturan Bupati ini ditugaskan kepada BPKPAD dalam tugas:
  - 1) menerima pendaftaran;
  - 2) melaksanakan penelitian atas SSPD BPHTB;
  - 3) menetapkan besarnya pajak terutang;
  - 4) melaksanakan penagihan pajak;
  - 5) melaksanakan pembukuan dan pelaporan;
  - 6) melaksanakan pemeriksaan pajak.

### Pasal 42

- (1) Bupati mendelegasikan wewenang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Kepala BPKPAD, kecuali untuk hal-hal lain yang diatur dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Berdasarkan pendelegasian wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala BPKPAD. bertanggungjawab atas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan wajib menyampaikan laporan ke pada Bupati secara periodik tiap tri wulan.

## BAB XII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 43

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya, diatur lebih lanjut oleh Kepala BPKPAD Kabupaten Batang.





### **BAB XIII PENUTUP**

#### **Pasal 44**

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Batang Nomor 60 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Batang Nomor 15.A Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Batang Tahun 2013 Nomor 60) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 45**

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

**Ditetapkan di Batang**  
pada tanggal 30 Desember 2019

**BUPATI BATANG,**

ttd

**WIHAJI**

#### **Diundangkan di Batang**

pada tanggal 30 Desember 2019  
**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BATANG,**

ttd

**NASIKHIN**

**BERITA DAERAH KABUPATEN BATANG TAHUN 2019 NOMOR 95**

Salinan sesuai dengan aslinya,  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**

  
**AGUS JAELANI MURSIDI, SH., M.Hum**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19650803 199210 1 001