



SALINAN

# WALIKOTA JAMBI

---

## PERATURAN DAERAH KOTA JAMBI

NOMOR 10 TAHUN 2010

TENTANG

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA JAMBI,**

- Menimbang :
- bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang - undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebagai salah satu jenis Pajak Kabupaten/Kota;
  - bahwa sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang - undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, Perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Jambi Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat :
- Undang - undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonomi kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatra Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20);
  - Undang - undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
  - Undang - undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang - Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. 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 (Lembaran Negara Tahun 2000, Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
5. Undang – undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang – undang Nomor 20 Tahun 2000;
6. Undang - undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No.47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4286);
8. Undang - undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 4355);
9. Undang - undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - undangan (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4381);
10. Undang - undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
11. Undang – undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
12. Undang - undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah di ubah terakhir dengan Undang - undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

13. Undang - Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang – undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4737);
20. Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Dinas-dinas Daerah Kota Jambi (Lembaran Daerah Kota Jambi Tahun 2008 Nomor 10);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA JAMBI

dan

WALIKOTA JAMBI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang di maksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Jambi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Jambi.
4. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kota Jambi.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Jambi.
6. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Kota Jambi.
7. Bendahara Penerimaan untuk selanjutnya disingkat BP adalah Bendahara Penerimaan pada Dinas Pendapatan Kota Jambi.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Pejabat adalah Pegawai yang di berikan tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan Perundang – undangan.
10. 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.
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. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
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. 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/ atau Bangunan.
15. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang atas jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah Surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas Daerah melalui Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan Kota Jambi dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

21. 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 Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
23. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
24. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
25. Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap pelaksanaan penagihan pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
26. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

## **BAB II**

### **NAMA, OBYEK DAN SUBJEK PAJAK**

#### **Pasal 2**

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas setiap perolehan atas tanah dan bangunan.

#### **Pasal 3**

- (1) Obyek Pajak 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 menyebabkan peralihan ;
    8. Penunjukan pembelian 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) adalah:
  - 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.

#### **Pasal 4**

Objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk pengelenggaraan 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 diluar 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 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 III**

#### **DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK**

#### **Pasal 6**

- (1) Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal :
  - a. Jual beli adalah harga transaksi yang sebenarnya.
  - b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. Hibah adalah nilai pasar;
  - d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. Waris adalah nilai pasar;
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;



- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atas 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
- (3) Jika Nilai perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak di ketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang di pakai adalah 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.
- (5) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat di peroleh di kantor Pelayanan Pajak Pratama atau instansi yang berwenang di Kota Jambi.
- (7) Besaran Nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak;
- (8) Dalam hal perolehan Hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam segaris keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

## **Pasal 7**

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

## **Pasal 8**

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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 (7) atau ayat (8).
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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, maka besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (7) dan ayat (8).

## **BAB IV**

### **WILAYAH PEMUNGUTAN**

## **Pasal 9**

Pajak atas BPHTB dipungut dalam wilayah Kota Jambi.

## **BAB V**

### **SAAT PAJAK TERUTANG**

## **Pasal 10**

- (1) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk:
  - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan di tandatangannya akta;
  - b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangannya akta;
  - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangannya akta;
  - d. Hibah Wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangannya 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 ditandatangannya akta;

- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan 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 diluar 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 VI**

### **KETENTUAN BAGI PEJABAT**

#### **Pasal 11**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

## **Pasal 12**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai format/formulir laporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Pasal 13**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

## **Pasal 14**

- (1) Kepala Kantor pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala Kantor pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – Undangan.

## **BAB VII**

### **PENETAPAN, TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENELITIAN**

#### **Bagian kesatu**

#### **Tata cara penetapan**

## **Pasal 15**

Penetapan pajak dapat dilakukan dengan penetapan sendiri melalui Self Assesment, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat

Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan melaporkannya tanpa mendasarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

### **Pasal 16**

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan :
  - a. SKPDKB dalam hal ini :
    - 1) Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
    - 2) Jika SSPD tidak disampaikan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
    - 3) Jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
  - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
  - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali wajib pajak melaporkan sendiri sebelum melakukan tindakan pemeriksaan.

- (4) 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 atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

## **Bagian kedua**

### **Tata cara pembayaran**

#### **Pasal 17**

- (1) Pembayaran Pajak Yang Terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Pembayaran Pajak yang terutang dilakukan di Bank yang ditunjuk oleh Walikota untuk menerima pembayaran atau penyetoran pajak daerah dari Wajib Pajak.
- (3) Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak berdasarkan pada adanya SKPD.
- (4) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (5) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada instansi yang berwenang sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- (6) Pengawasan terhadap pembayaran BPHTB dilakukan oleh Instansi yang berwenang.
- (7) Bentuk, isi dan ukuran SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 18**

Pihak yang terkait dalam prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak atas tanah dan/atau bangunan :

a. **Wajib Pajak selaku Penerima Hak**

Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

b. PPAT / Notaris

Merupakan pihak yang menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB sebagai dasar bagi Wajib Pajak dalam membayar BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungannya berdasarkan data-data dan keterangan dari wajib pajak yang bersangkutan.

c. Bendahara Penerimaan

Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Dalam prosedur ini yang Ditunjuk Bendahara Penerimaan berwenang untuk :

- a. menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
- b. memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB;
- c. mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap/kurang;
- d. menandatangani SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya; dan
- e. mengarsip SSPD BPHTB lembar 5 dan SSPD BPHTB lembar 6.

**Pasal 19**

Langkah / teknis pembayaran BPHTB :

(1) Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Bendahara Penerimaan yang ditetapkan oleh Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut :

- a. lembar 1 untuk Wajib Pajak.
- b. lembar 2 untuk PPAT/Notaris sebagai arsip.
- c. lembar 3 untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran.
- d. lembar 4 untuk Fungsi Pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB.
- e. lembar 5 untuk Bank yang ditunjuk sebagai arsip.

- f. lembar 6 untuk Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/pelaporan.
  - g. sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan PPAT/Notaris menandatangani SSPD BPHTB tersebut.
- (2) Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bendahara Penerimaan. Pada saat bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bendahara Penerimaan.
  - (3) Bendahara Penerimaan menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Bendahara Penerimaan kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
  - (4) Bendahara Penerimaan menandatangani SSPD BPHTB. Lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1, 2, 3 dan 4 dikembalikan ke Wajib Pajak.
  - (5) Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1, 2, 3 dan 4 dari Bank yang ditunjuk.

### **Pasal 20**

BPHTB yang terutang dibayar sebelum :

- a. Akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris.
- b. Dilakukan Pendaftaran Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh kepala kantor pertanahan dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena putusan Hakim atau hibah wasiat atau waris.

### **Bagian ketiga**

#### **Tata cara penelitian**

### **Pasal 21**

- (1) Instansi yang berwenang melakukan penelitian SSPD untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan keadaan dilapangan dan data yang ada pada Instansi yang berwenang.



- (2) Dalam BPHTB terutang Nihil, penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris dan/atau Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD oleh wajib pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD dilakukan dengan menggunakan formulir yang telah ditentukan oleh Instansi berwenang dengan melampirkan :
  - a. photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB, struk ATM atau bukti pembayaran PBB atas Tanah dan /atau Bangunan yang diperoleh haknya;
  - b. photo copy identitas wajib pajak (KTP/SIM);
  - c. photo copy NPWP;
  - d. nomor transaksi penerimaan daerah dan Bukti Penerimaan Daerah (BPD);
  - e. photo copy Kartu Keluarga (dalam hal transaksi waris);
  - f. photo copy identitas kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- (4) Seluruh berkas sebagaimana dimaksud Pada ayat (3) huruf a sampai huruf f harus diperlihatkan aslinya sewaktu dilakukan penelitian SSPD.
- (5) Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila atas Tanah dan/atau Bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan PBB.

## **Pasal 22**

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 telah terpenuhi, Instansi yang berwenang menindaklanjuti dengan :
  - a. Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB yang dicantumkan dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy SPPT PBB atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
  - b. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;

- c. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
  - d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas obyek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
  - e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (2) Obyek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian Hak Pengelolaan.

### **Pasal 23**

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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.

### **Pasal 24**

- (1) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk harus menyelesaikan Penelitian SSPD dalam jangka waktu :
  - a. Paling lama 1(satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan.
  - b. Paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD dalam hal memerlukan penelitian lapangan SSPD.
- (2) Dalam hal berdasarkan Penelitian SSPD dan/atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar dari pada BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.
- (3) Dalam hal tersebut kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian Penelitian Surat SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi paling lama 1 (satu) hari kerja dihitung sejak diterimanya SSPD bukti pelunasan kekurangan tersebut yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) atau dilampiri Bukti Penerimaan Daerah (BPD).

- (4) SSPD sebagai bukti pelunasan yang telah diteliti, distempel dengan bentuk stempel yang ditetapkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

### **Pasal 25**

Terhadap SSPD yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4) masih dapat diterbitkan :

- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar.
- b. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB;
- c. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan sejak saat terutangnya pajak.

## **BAB VIII**

### **TATA CARA PENAGIHAN**

#### **Pasal 26**

- (1) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila:
  - a. pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
  - b. dari hasil pemeriksaan SSPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
  - c. wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (3) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

- (4) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi dan tata cara penyampaian STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 27**

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi dan tata cara pembayaran dan penyampaian SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 28**

- (1) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang bayar pada waktunya, dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan Pajak Daerah dengan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Surat perintah bayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IX**

### **TATA CARA PENGURANGAN**

#### **Pasal 29**

Atas permohonan Wajib Pajak dengan melampirkan pendukung dokumen, Instansi yang berwenang atas persetujuan Walikota dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang kepada Wajib Pajak karena:

- a. Kondisi tertentu Wajib pajak yang ada hubungannya dengan Obyek pajak yaitu :
1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
  2. Wajib Pajak yang telah mendapat persetujuan dari Instansi yang berwenang tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat yang berwenang;
  3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pembangunan dan dibayar secara angsuran;
  4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah.
  5. Wajib Pajak orang pribadi selain Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kota, Lembaga Pemerintah Lainnya dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional yang menerima perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Obyek Pajak;
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas Tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;

3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas, pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
  4. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi;
  5. 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;
  6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
  7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
  8. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal.
- 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 ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi dan/atau milik pribadi untuk pelayanan sosial masyarakat.

### **Pasal 30**

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, Instansi yang berwenang sebelum memberikan pengurangan pajak terlebih dahulu dilakukan pengelolaan/penelitian dokumen yang diterima dari pemohon.
- (2) Hasil pengelolaan/penelitian dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam berita acara pemeriksaan.
- (3) Instansi yang berwenang dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) minggu sejak tanggal diterima surat permohonan pengurangan, harus memberikan keputusan penolakan pengajuan pengurangan BPHTB (yang ditolak) atau surat keputusan besarnya pengurangan BPHTB (bagi yang disetujui) kepada pemohon.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan pajak terutang sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 31**

- (1) Besarnya Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut :
  - a. Sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a angka 3;
  - b. Sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a angka 2, angka 4 dan Angka 5, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, dan angka 6, angka 8 serta huruf c;
  - c. Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a angka 1, dan huruf b angka 3 dan angka 7;
  - d. Sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b angka 7.
- (2) Pemungutan BPHTB dilaksanakan sesuai dengan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

- (3) Peraturan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
  - b. prosedur pembayaran BPHTB;
  - c. prosedur penelitian SSPD;
  - d. prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
  - e. prosedur pelaporan BPHTB;
  - f. prosedur penagihan; dan
  - g. Prosedur pengurangan.

## **BAB X**

### **KEBERATAN, BANDING DAN GUGATAN**

#### **Bagian Pertama**

#### **Keberatan**

#### **Pasal 32**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota atau kepada pejabat yang ditunjuk atas suatu :
- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB);
  - b. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT);
  - c. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB);
  - d. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN);
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak disertai alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.



- (4) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan wajib melunasi pajak yang masih harus dibayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan, sebelum surat keberatan disampaikan.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap Sebagai Surat Keberatan , sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (7) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Walikota atau Pejabat yang ditunjuk wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.

### **Pasal 33**

- (1) Walikota dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Sebelum surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Walikota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Walikota tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

### **Bagian Kedua**

#### **Bandung**

### **Pasal 34**

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

- (2) Permohonan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterima keputusan yang dibanding dan dilampiri salinan dari surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

### **Pasal 35**

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak atas jumlah yang telah dibayarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% ( dua persen ) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

### **Bagian Ketiga**

#### **Gugatan**

### **Pasal 36**

- (1) Gugatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Pengadilan Pajak.
- (2) Jangka waktu untuk mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan penagihan pajak adalah 14 (empat belas) hari sejak tanggal penagihan.
- (3) Jangka waktu untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan lain selain gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima keputusan yang digugat.
- (4) Jangka waktu yang dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak mengikat apabila jangka waktu dimaksud tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaan penggugat.
- (5) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak berakhirnya keadaan diluar kekuasaan penggugat.
- (6) Terhadap 1 (satu) pelaksanaan penagihan atau 1 (satu) keputusan diajukan 1 (satu) surat gugatan.

### **Pasal 37**

Hal-hal lain yang berkaitan dengan pelaksanaan banding dan gugatan, sepanjang tidak diatur lain dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XI**

### **PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN PENETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI**

#### **Pasal 38**

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatan, Walikota dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN dan SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Walikota dapat :
  - a. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kehilapan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya; dan
  - b. Mengurangkan atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

## **BAB XII**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN DAN PEMERIKSAAN**

#### **Pasal 39**

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Walikota.
- (2) Walikota dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

- (3) Walikota setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan :
  - a. SKPDLB, apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari pada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;
  - b. SKPDN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dilampaui Walikota tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Walikota atau Pejabat memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.

#### **Pasal 40**

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak diajukan secara tertulis kepada Walikota sekurang-kurangnya dengan menyebutkan:
  - a. Nama dan alamat Wajib Pajak;
  - b. Masa pajak;
  - c. Besarnya kelebihan pembayaran pajak;
  - d. Alasan yang jelas.
- (2) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
- (3) Bukti penerimaan oleh Pejabat yang ditunjuk atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Walikota.

### **Pasal 41**

- (1) Atas pengajuan keberatan dan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, Walikota atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pemeriksaan kantor dan/atau pemeriksaan lapangan.

## **BAB XIII**

### **KEDALUWARSA**

#### **Pasal 42**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak, kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah.
- (2) Kadaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
  - a. Diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa; atau
  - b. Ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### **Pasal 43**

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

- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB XIV**

### **INSENTIF PEMUNGUTAN**

#### **Pasal 44**

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Walikota dengan berpedoman pada Peraturan Perundang – undangan..

## **BAB XV**

### **KETENTUAN KHUSUS**

#### **Pasal 45**

- (1) Setiap Pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
  - a. Pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau dalam sidang pengadilan;
  - b. Pejabat dan tenaga ahli yang memberikan keterangan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Walikota

- (4) Untuk kepentingan Daerah, Walikota berwenang memberi izin tertulis kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), supaya memberikan keterangan, memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuknya.
- (5) Untuk kepentingan pemeriksaan di Pengadilan dalam perkara pidana atau perdata atas permintaan hakim sesuai dengan Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, Walikota dapat memberikan izin tertulis untuk meminta kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.
- (6) Permintaan Hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5), harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan-keterangan yang diminta serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta tersebut.

## **BAB XVI**

### **PENYIDIKAN**

#### **Pasal 46**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintahan Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;

- c. Meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah;
  - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah;
  - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah;
  - g. Menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah;
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. Menghentikan penyidikan;
  - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan Daerah menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## **BAB XVII**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 47**

- (1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau



melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang.

- (2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah pelanggaran.

#### **Pasal 48**

Tindak pidana dibidang Perpajakan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

#### **Pasal 49**

- (1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).
- (2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seseorang yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- (3) Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar.
- (4) Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan sifatnya adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau Badan selaku Wajib Pajak, karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan.

## **Pasal 50**

Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara.

## **BAB XVIII**

### **KETENTUAN PENUTUP**

## **Pasal 51**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Kota Jambi.

Ditetapkan di Jambi

Pada tanggal 31 Desember 2010

**WALIKOTA JAMBI**

**R. BAMBANG PRIYANTO**

Diundangkan di Jambi

Pada tanggal 31 Desember 2010

**SEKRETARIS DAERAH KOTA JAMBI**

**BUDIDAYA**

**LEMBARAN DAERAH KOTA JAMBI TAHUN 2010 NOMOR 10 SERI C NOMOR 02**