



BUPATI JAYAWIJAYA
PROVINSI PAPUA

PERATURAN BUPATI JAYAWIJAYA
NOMOR 09 TAHUN 2021

TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

BUPATI JAYAWIJAYA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti Pasal 71 Peraturan Daerah Kabupaten Jayawijaya Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah dan untuk mengoptimalkan pendapatan asli daerah, maka perlu diatur tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Bupati Jayawijaya tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Provinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten-Kabupaten Otonom di Provinsi Irian Barat (Lembaran Negara Tahun 1969 Nomor 47);
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130);
 3. 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 beberapa kali telah diubah dan 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 Republik Indonesia 5679);
 4. 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);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6322);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Jayawijaya Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI JAYAWIJAYA TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Jayawijaya;
2. Bupati adalah Bupati Jayawijaya;
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPKAD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Jayawijaya;
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah dan atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

6. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN) atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
11. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
12. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti
13. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
14. 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.
15. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan peraturan kepala daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyeter, dan melaporkan pajak yang terutang
16. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

17. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian Tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
18. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.
19. Surat pemberitahuan pajak daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
20. 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.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
23. 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.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
26. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam surat pemberitahuan pajak terutang, 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.

27. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat pemberitahuan pajak terutang, 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 oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
28. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap kurat keputusan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
29. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode tahun pajak tersebut.
30. 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 retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah.
31. Insentif pemungutan pajak yang selanjutnya disebut insentif adalah tambahan penghasilan yang diberikan sebagai penghargaan sebagai kinerja tertentu dalam melaksanakan pemungutan pajak daerah.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
- (2) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:
 - a. objek dan subjek pajak;
 - b. tata cara pengenaan, tarif, dan penghitungan BPHTB;
 - c. tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - d. tata cara pembayaran BPHTB dan pengisian SSPD BPHTB;
 - e. tata cara penelitian SSPD BPHTB;
 - f. tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - g. tata cara pelaporan BPHTB;

- h. tata cara penagihan BPHTB;
 - i. tata cara pengurangan BPHTB;
 - j. tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
 - k. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran.
- (3) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah tata cara penyiapan rancangan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sekaligus penghitungan besarnya BPHTB terutang Wajib Pajak.
 - (4) Tata cara pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah tata cara pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
 - (5) Tata cara penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah tata cara validasi yang dilakukan BPKAD atas kebenaran dan kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukungnya.
 - (6) Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah proses pendaftaran atas perolehan/peralihan hak kepemilikan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jayawijaya.
 - (7) Tata cara pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah tata cara pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan Akta Pemindahan Hak.
 - (8) Tata cara penetapan surat tagihan, SKPDKB/SKPDKBT, SKPDLB dan surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h adalah tata cara penetapan STPD BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN, serta surat teguran yang dilakukan oleh BPKAD.
 - (9) Tata cara pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf j adalah tata cara penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 - (10) Format formulir pengisian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

BAB III
OBJEK DAN SUBJEK
Pasal 3

- (1) Objek 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 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) adalah:
- a. Hak Milik (HM);
 - b. Hak Guna Usaha (HGU);
 - c. Hak Guna Bangunan (HGB);
 - d. Hak Pakai (HP);
 - e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
 - f. Hak Pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara/daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 5

- (1) Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB IV
TATA CARA PENGENAAN TARIF DAN CARA PENGHITUNGAN
BPHTB

Bagian Kesatu
Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal 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 PBB.
- (4) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB.
- (5) Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Jayawijaya.
- (7) Besarnya NPOP Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (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 garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (9) Dalam hal peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari beberapa transaksi sejenis dan berasal dari Wajib Pajak yang sama serta berada dalam satu hamparan yang tidak terkena BPHTB (nihil), maka BPHTB terutang dimaksud dikenakan dengan mengakumulasikan NPOP atas transaksi sebelumnya untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Bagian Kedua
Penghitungan Pajak

Pasal 7

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

Pasal 8

Besaran pokok pajak 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 NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (7) atau ayat (8) dengan formulasi sebagai berikut:

$$\mathbf{BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)}$$

BAB V
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu
Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya akan dialihkan.

Bagian Kedua
Pengisian SSPD BPHTB

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak menghitung, mengisi, dan menandatangani SSPD BPHTB serta membayar sendiri pajak terutang pada bank yang ditunjuk.

- (2) PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD BPHTB.
- (3) Penyediaan formulir SSPD BPHTB diselenggarakan oleh BPKAD.

Bagian Ketiga
Pembayaran BPHTB

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak ke Kas Umum Daerah atau bank yang ditunjuk.

Bagian Keempat
Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 12

- (1) Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (4) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas.

Bagian Kelima
Pendaftaran Akta Pemindahan Hak

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) BPKAD dapat melakukan kerja sama dengan Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak dan pengamanan penerimaan daerah dari BPHTB.
- (3) Tata cara pendaftaran akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Pelaporan BPHTB

Pasal 14

- (1) PPAT/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi lelang negara melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan BPHTB dibuat bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- (3) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk berdasarkan dokumen-dokumen dari bank dan/atau bendahara penerima dan/atau PPAT.

Bagian Ketujuh
Tata Cara Penagihan BPHTB

Pasal 15

Tata cara penagihan dilakukan untuk menagih pajak terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.

Pasal 16

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

Bagian Kedelapan
Tata Cara Pengurangan BPHTB

Pasal 17

- (1) Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Bupati melalui Kepala BPKAD.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia dengan paling kurang memuat nama dan alamat Wajib Pajak, jenis pajak, dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, serta melampirkan:
 - a. foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas pemohon;
 - b. foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. SSPD BPHTB/STPD/SKPDKB/SKPDKBT.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:
 - 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 sebesar 50% (tujuh puluh lima persen);
 - 2). Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana, serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran sebesar 25% (dua puluh lima persen); atau
 - b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
 - 1). Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah (relokasi) yang dibebaskan oleh pemerintah dan pemerintah daerah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 - 2). Wajib Pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional, sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah sebesar 10% (sepuluh persen);

Pasal 18

- (1) Terhadap permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dilakukan penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan dan kelengkapannya atas permohonan pengurangan atau keringanan pajak.

- (2) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepala BPKAD memberikan pengurangan atau keringanan atas nama Bupati.

Bagian Kesembilan
Tata Cara Pembetulan, Pengurangan dan Pembatalan Ketetapan,
dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif Pajak

Paragraf 1
Tata Cara Pembetulan

Pasal 19

- (1) Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapannya.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. permohonan diajukan kepada Kepala BPKAD atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya;
 - c. dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
 - d. pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan Keputusan Pembetulan;
 - e. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, Kepala BPKAD memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuknya agar menerbitkan salinan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan pembetulan;
 - f. terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuknya;
 - g. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf f harus disampaikan kepada Wajib Pajak

- paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut;
- h. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan;
 - i. dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, maka Surat ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
 - j. Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf i harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan";
 - k. dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala BPKAD segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB atau SSPD BPHTB.

Paragraf 2

Tata Cara Pengurangan dan Pembatalan Ketetapan Pajak

Pasal 20

- (1) Kepala BPKAD karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangkan atau membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak.
- (3) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan Kepala BPKAD atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pengurangan dan pembatalan ketetapan BPHTB atau dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
 - a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh *novum* atau fakta baru yang meyakinkan;
 - b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:
 - 1). SSPD BPHTB / SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
 - 2). dokumen yang mendukung diajukannya permohonan;
 - c. pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

Pasal 21

- (1) Atas dasar permintaan atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dan permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4), maka Kepala BPKAD
- (2) Atas dasar hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BPKAD memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan Surat Keputusan Kepala BPKAD berupa:
 - a. Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau
 - b. Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pembatalan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangkan atau memperbaiki Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
 - b. pemberian tanda silang pada Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan Pajak BPHTB “dibatalkan”, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
 - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru.
- (4) Atas diterbitkannya Surat Keputusan Penolakan pengurangan atau pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka atas Surat Ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB.

Paragraf 3

Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif

Pasal 22

- (1) Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB yang terutang dalam hal sanksi administratif tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap:

- (3) Kepala BPKAD menugaskan pejabat yang ditunjuk melaporkan petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak kepada Kepala BPKAD secara periodik.

Pasal 31

- (1) Kepala BPKAD karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membetulkan Surat Keputusan Keberatan Pajak Daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas permohonan Wajib Pajak harus disampaikan secara tertulis kepada Kepala BPKAD paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat (petikan) Keputusan Keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) (Kepala BPKAD paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah harus memberikan keputusan dalam bentuk Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Penolakan Pembetulan atas Keputusan Keberatan.
- (4) Apabila lewat waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala BPKAD tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan.

BAB VII

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 32

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Kepala BPKAD.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan kepada bank penerima yang ditunjuk berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
 - a. perhitungan dari Wajib Pajak;
 - b. Surat Keputusan Keberatan atau Surat Keputusan Pembetulan, Pembatalan dan Pengurangan Ketetapan, dan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif;
 - c. putusan banding atau putusan peninjauan kembali; dan
 - d. kebijakan pemberian pengurangan, keringanan, dan/atau pembebasan pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.
- (4) Dalam surat permohonan Wajib Pajak, harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. nama dan alamat Wajib Pajak;

Pasal 27

- (1) Dalam pengajuan keberatan, tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan, wajib melunasi pajak terutang paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan.

Pasal 28

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak, yang dituangkan dalam surat keputusan keberatan atau surat keputusan penolakan keberatan.
- (2) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, dan Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

Pasal 29

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

Pasal 30

- (1) Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah atau laporan Pembahasan Keberatan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, Kepala BPKAD menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan keberatan pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan keberatan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat yang ditunjuk membuat petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk kemudian ditandatangani oleh Kepala BPKAD.

Pasal 25

- (1) Penyelesaian keberatan atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala BPKAD.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk beberapa Surat Ketetapan Pajak dengan objek yang sama diselesaikan secara bersamaan oleh Kepala BPKAD.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk Surat Ketetapan Pajak yang telah dilakukan tindakan penagihan pajak dengan surat paksa diselesaikan Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
 - b. dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut;
 - c. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup;
 - d. surat permohonan keberatan diajukan untuk 1 (satu) Surat Ketetapan Pajak dan untuk 1 (satu) tahun pajak atau masa pajak dengan melampirkan foto kopinya;
 - e. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

Pasal 26

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) huruf e, Kepala BPKAD atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan pengajuan keberatan pajak ditetapkan oleh Kepala BPKAD.

2). SKPD BPHTB yang menetapkan adanya kenaikan pajak BPHTB terutang.

Pasal 23

- (1) Berdasarkan surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) huruf b, pejabat yang ditunjuk segera melakukan penelitian administrasi tentang kebenaran dan alasan Wajib Pajak maupun lampirannya.
- (2) Terhadap pengurangan dan penghapusan sanksi administratif karena jabatan, penelitian administrasi dilakukan sesuai permintaan Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Apabila dianggap perlu, permohonan yang memerlukan penelitian dan pembahasan materi lebih mendalam, maka Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk melakukan rapat koordinasi untuk mendapat masukan dan pertimbangan, serta hasilnya dituangkan dalam laporan hasil rapat pembahasan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi.
- (4) Atas dasar penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pejabat yang ditunjuk membuat telaahan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administratif untuk mendapat persetujuan Kepala BPKAD.
- (5) Dalam hal telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB atau STPD yang telah diterbitkan, dengan cara menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan dan Penghapusan Sanksi Administrsi sebagai pengganti surat ketetapan pajak BPHTB atau STPD semula, serta ditandatangani oleh Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk.
- (6) Wajib Pajak melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah menerima Surat Keputusan Pengurangan dan Penghapusan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

BAB VI TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING Keberatan

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.
- (3) Satu keberatan harus diajukan terhadap 1 (satu) jenis pajak dan 1 (satu) tahun pajak.

- a. sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB;
 - b. sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB.
- (3) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, adalah sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala BPKAD dalam hal ini pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak;
 - c. terhadap permohonan yang disetujui, Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif akibat keterlambatan pembayaran dengan cara menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD BPHTB bahwa sanksi tersebut dikurangkan atau dihapuskan;
 - d. Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak dalam waktu 1 x 24 sejak disetujuinya permohonan sebagaimana termaksud pada huruf c;
 - e. terhadap permohonan yang ditolak Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk:
 - 1). menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD bahwa sanksi tersebut dikenakan sebesar 2% (dua persen) per bulan untuk kemudian dibubuhi tanda tangan dan nama jelas;
 - 2). menerbitkan STPD atas pengenaan sanksi tersebut.
- (4) Pengurangan dan penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam Surat Ketetapan Pajak atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak Surat Ketetapan Pajak BPHTB diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas dan melampirkan:
 - 1). Surat Pernyataan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya; dan

- b. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah;
 - c. besarnya kelebihan pembayaran pajak; dan
 - d. alasan yang jelas.
- (5) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
- (6) Bukti penerimaan oleh pejabat daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Kepala BPKAD.

Pasal 33

- (1) Atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1), Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk segera mengadakan penelitian atau pemeriksaan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak BPHTB oleh Wajib Pajak.
- (2) Kepala BPKAD atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, diberikan imbalan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan kelebihan pembayaran pajak.

Pasal 34

- (1) Pengembalian kelebihan pajak dilakukan dengan menerbitkan SKPDLB.
- (2) Dalam hal jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang, maka Kepala BPKAD dapat menerbitkan SKPDN.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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


Ditetapkan di : Wamena
Pada tanggal : 07.01.2021




BUPATI JAYAWIJAYA

JHON RICHARD BANUA

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI JAYAWIJAYA
 NOMOR : 09 TAHUN 2021
 TANGGAL : 07.01.2021

|  | SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BHTB) | Lembar 1 Untuk Wajib Pajak | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|----|---------------------------------|----|---------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--------------|---|----------------|---|----|----|--|----------|---|----------------|----|----|----|----|----------|--|--|--|--|----|----|--|
| BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOB PBB) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 1. Nama Wajib Pajak : 2. NPWP : 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan : 7. Kabupaten/Kota : 8. Kode Pos : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 1. Nomor Objek Pajak (NOB) PBB : 2. Letak Tanah dan atau Bangunan : 3. Kelurahan/Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan : 6. Kabupaten/Kota : Penghitungan NJOP PBB : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Uraian</th> <th colspan="2">LUAS</th> <th colspan="2">NJOP PBB/m²</th> <th colspan="2">Luas x NJOP PBB /m²</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th colspan="2">(Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun. ...)</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">Rp</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">Rp</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">Rp</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">NJOP PBB</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">Rp</td> </tr> </tbody> </table> | Uraian | LUAS | | NJOP PBB/m ² | | Luas x NJOP PBB /m ² | | (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh) | | (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun. ...) | | | | Tanah (bumi) | 7 | m ² | 9 | Rp | 11 | | Bangunan | 8 | m ² | 10 | Rp | 12 | Rp | NJOP PBB | | | | | 13 | Rp | |
| Uraian | LUAS | | NJOP PBB/m ² | | Luas x NJOP PBB /m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh) | | (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun. ...) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tanah (bumi) | 7 | m ² | 9 | Rp | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bangunan | 8 | m ² | 10 | Rp | 12 | Rp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NJOP PBB | | | | | 13 | Rp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 Harga Transaksi/Nilai Pasar : Rp 15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : 16 Nomor Sertifikat : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Paja Dalam Rupiah) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B13 an B14 | 1 | ▶ Rp. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) | 2 | ▶ Rp. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) | 3 | ▶ Rp. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang | 4 | ▶ Rp. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D. Jumlah Setoran berdasarkan : a. Penghitungan Wajib Pajak : b. STPD BPHTB/ SKPDB KURANG BAYAR/ SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *) c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : <u>Nomor</u> : <u>Tanggal</u> : % berdasarkan peraturan KDH No : d. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka): (dengan huruf): Rp (berdasarkan perhitungan C4 dan pilihan di D) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|, tgl..... WAJIB PAJAK /PENYETOR | MENGETAHUI : PPAT/ NOTARIS | DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Telah diverifikasi BPKAD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nama Lengkap dan tanda tangan | Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan | Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |


 BUPATI JAYAWIJAYA
 JHON RICHARD BANUIA