



BUPATI MOJOKERTO

**PERATURAN BUPATI MOJOKERTO
NOMOR¹..... TAHUN 2012
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOJOKERTO,

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 96 ayat (3), Pasal 97 ayat (7), Pasal 99 ayat (3), Pasal 101 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, perlu mengatur Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Peraturan Bupati.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262);
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) Juncto Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000;
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

- Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. 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);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
 11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 12. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;
 13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
 14. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 20 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Tahun 2006 Nomor 14 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 17);
 15. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

· BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Mojokerto.
2. Sekretaris Daerah, adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Mojokerto.
3. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset yang selanjutnya disebut DPPKA adalah DPPKA Kabupaten Mojokerto.
4. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset yang selanjutnya disebut Kepala DPPKA adalah Kepala DPPKA Kabupaten Mojokerto
5. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto.
6. Pejabat adalah Pejabat yang berwenang dalam Penyelenggaraan Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
7. Petugas adalah pejabat atau staf yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
8. Tenaga ahli adalah Tenaga ahli di bidang Perpajakan Daerah yang ditunjuk untuk melaksanakan sistem perpajakan Daerah oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan Perundang-undangan.

h h

9. Sistem Perpajakan Daerah adalah rangkaian kegiatan pemungutan Pajak mulai dari menghimpun data objek dan subyek pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan Pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
10. Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut PBB Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
12. Pajak adalah BPHTB;
13. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB.
14. Pajak yang terutang adalah BPHTB yang harus dibayar pada suatu saat;
15. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
16. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SPTPD dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
17. Pemeriksaan, adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standart pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan untuk menguji kebenaran SPTPD BPHTB dalam proses pengesahan atau validasi yang meliputi tugas penelitian, pemeriksaan, mengevaluasi sampai dengan melaporkan pembayaran BPHTB kepada Bupati.
19. Nilai Jual obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah Nilai Jual Obyek Pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terutang kepada wajib pajak.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah Surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan perhitungan dan/ atau pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah 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.
25. 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.
26. Permohonan Pembetulan adalah permohonan pembetulan yang diajukan oleh Wajib Pajak atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/ atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan terhadap surat keputusan atau surat ketetapan.
27. 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 Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak 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.

28. Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SKPKPB adalah surat yang menentukan surat yang menentukan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud pembentukan Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman teknis pelaksanaan pemungutan pembayaran BPHTB.
- (2) Tujuan pembentukan Peraturan Bupati ini adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang tata cara pelaksanaan pemungutan BPHTB.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB;
- b. Pembayaran BPHTB;
- c. Penerbitan surat ketetapan BPHTB;
- d. Tata Cara Pelaporan BPHTB;
- e. Verifikasi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB;
- f. Pemeriksaan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB;
- g. Penagihan BPHTB;
- h. Pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan Dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif BPHTB;
- i. Pengurangan atau keringanan BPHTB;
- j. Angsuran, Keberatan dan Banding;
- k. Kelebihan Pembayaran BPHTB;

BAB IV

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah

Pasal 4

- (1) Wajib pajak BPHTB wajib menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- (2) Untuk pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib pajak dapat mengisi Formulir SPTPD dengan mencantumkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) atau Nomor Identitas lainnya.

- (3) Kewajiban wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan melampirkan surat kuasa atau Surat Penunjukan Kuasa Wajib Pajak.

Pasal 5

- (1) Formulir SPTPD BPHTB dibuat dan dikeluarkan oleh DPPKA.
- (2) Sebagai tanda bukti sah/legal dikeluarkan DPPKA, SPTPD BPHTB diberi tanda bukti pengesahan berupa perforasi (diplong).
- (3) Formulir SPTPD BPHTB dapat diperoleh wajib pajak pada kantor DPPKA.
- (4) Bentuk dan isi formulir SPTPD BPHTB diatur oleh Kepala DPPKA.

Pasal 6

- (1) SPTPD yang telah diisi dan dibayar oleh wajib pajak diajukan ke DPPKA untuk mendapat pengesahan.
- (2) Penyampaian SPTPD sekurang- kurangnya dilampiri sebagai berikut :
 - a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - b. Foto copy Kartu Keluarga (KK) dan surat keterangan waris atau hibah wasiat dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat.
 - c. Foto copy Sertifikat atau dokumen pengganti sejenisnya.
 - d. Foto Copy SPPT Tahun Perolehan Objek Pajak.
 - e. Bukti Pelunasan PBB.
 - f. Surat Keterangan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari PPAT.

Bagian kedua

Penghitungan Pokok Pajak Terutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. Jual beli adalah harga transaksi;
 - b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. Hibah adalah nilai pasar;
 - d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. Waris adalah nilai pasar;
 - f. Pemasukan dalam 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 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) Harga transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, merupakan harga transaksi jual beli yang dilakukan secara wajar.
- (4) Harga transaksi jual beli yang dilakukan secara wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah harga transaksi jual beli yang dilakukan sekurangny mendekati

harga pasar pada tahun terjadinya perolehan dengan memperhitungkan perubahan tanah dan bangunan objek pajak.

- (5) Nilai pasar sebagaimana dimaksud pada pasal (2) huruf b sampai dengan n adalah nilai pasar sesuai harga pasar pada tahun terjadinya perolehan dengan memperhitungkan perubahan tanah dan bangunan objek pajak.
- (6) Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf o adalah harga transaksi pada bukti transaksi lelang yang akan dicantumkan pada risalah lelang.
- (7) Risalah lelang sebagaimana dimaksud yang dimaksud pada ayat (2) huruf o dan ayat 6 adalah risalah lelang yang sah secara hukum dibuktikan dengan tanda tangan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dan mencantumkan harga transaksi, penunjukan pemenang/pembeli lelang, tanggal penunjukan pemenang/pembeli lelang.
- (8) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB Pedesaan dan Perkotaan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.
- (9) Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui sebagaimana dimaksud pada ayat (8) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui karena force majeure (bencana alam, sabotase, huru-hara, kerusuhan, dan keadaan darurat lainnya) yang secara resmi ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat berwenang lainnya.
- (10) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib Pajak.
- (11) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- (12) Tahun terjadinya perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5), dan (8) adalah saat wajib pajak mengajukan SPTPD ke DPPKA sampai dengan saat terutangnya pajak dalam satu tahun pajak.

Pasal 8

- (1) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (8) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB yang dikeluarkan oleh kepala DPPKA atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Penunjukan Pejabat yang mengeluarkan Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala DPPKA dengan mengeluarkan Surat Tugas.
- (3) Petunjuk teknis penerbitan Surat Keterangan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Surat Edaran Bupati.

Pasal 9

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 10

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dengan Pasal 9 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (10) atau ayat (11).

- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (8) tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (10) atau (11).
- (3) Contoh perhitungan besaran pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

BAB V

PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SPTPD BPHTB.
- (2) Wajib Pajak membayar BPHTB pada tempat yang ditunjuk oleh Bupati sebagai tempat pembayaran BPHTB.

Pasal 12

- (1) Untuk kelancaran dalam pemungutan BPHTB, Bupati dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan/atau Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara sebagai pemungut BPHTB.
- (2) Hal-hal teknis pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Kepala DPPKA.

Pasal 13

- (1) Tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Bupati wajib melaksanakan tugas:
 - a. Menerima SPTPD dari wajib pajak;
 - b. Menerima Pembayaran BPHTB dari wajib pajak;
 - c. Menyetor penerimaan BPHTB ke Kas Daerah;
 - d. Mengarsipkan SPTPD lembar 5; dan
 - e. Menyerahkan/menyampaikan SPTPD lembar ke 6 kepada DPPKA.
- (2) Penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PENERBITAN SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 14

- (1) Dalam Jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Kepala DPPKA dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT dan SKPDN.
- (2) SKPDKB ditetapkan dalam hal :
 - a. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SPTPD tidak disampaikan kepada Kepala DPPKA dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
 - c. Kewajiban mengisi SPTPD tidak dipenuhi pajak yang terutang dihitung secara jabatan.

- (3) SKPDKBT ditetapkan jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
- (4) SKPDN ditetapkan jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

Pasal 15

- (1) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) huruf a dan b dikenakan 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 terutangnya pajak.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (3), dikenakan sanksi administratif Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) huruf c dikenakan sanksi administratif berupa bunga 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 terutangnya pajak.
- (3) berupa kenaikan 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (4) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan.
- (5) Laporan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan dengan mengisi formulir yang disediakan kepala DPPKA.

BAB VII TATA CARA PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 16

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh PPAT/Notaris dan/atau Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, Bank yang ditunjuk dan DPPKA.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pasal 17

- (1) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menyiapkan Laporan penerimaan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank, Tempat pembayaran, Bendahara Penerima, PPAT dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.
- (2) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (5) Tata cara pelaporan Akta Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur lebih lanjut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
VERIFIKASI SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 18

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi SPTPD BPHTB untuk menguji kebenaran SPTPD BPHTB.
- (2) Tim Verifikasi SPTPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai tugas :
 - a. Melakukan penelitian SPTPD.
 - b. Melakukan pemeriksaan SPTPD.
 - c. Mengevaluasi pelaksanaan pembayaran BPHTB
 - d. Melaporkan pelaksanaan Pembayaran BPHTB kepada Bupati.
- (3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan dengan dua cara :
 - a. Verifikasi kantor.
 - b. Verifikasi lapangan.
- (4) Verifikasi kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dapat dilaksanakan dengan menggunakan harga dasar tanah dan/atau bangunan atau dokumen data lain yang mendukung indikator Nilai Perolehan.
- (5) Verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat dilaksanakan apabila hasil pelaksanaan verifikasi kantor belum cukup.
- (6) Pelaksanaan Verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melibatkan Perangkat Desa setempat, penjual atau warga sekitar obyek pajak.
- (7) Kepala DPPKA dapat menunjuk tenaga ahli yang membidangi penilaian tanah dan/atau bangunan untuk melaksanakan verifikasi lapangan terhadap data objek pajak dengan nilai perolehan diatas Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- (8) Tim Verifikasi melaksanakan Konfirmasi kebenaran data objek pajak dengan wajib pajak terhadap SPTPD yang dianggap perlu.
- (9) Dalam hal hasil konfirmasi terdapat laporan pembetulan data objek pajak, wajib pajak dapat membayar kekurangan pajak dengan mengisi SPTPD ke dua atau seterusnya.

Pasal 19

- (1) SPTPD yang diverifikasi dinyatakan sah atau valid, jika memenuhi persyaratan :
 - a. Penghitungan besarnya pokok pajak terutang BPHTB sudah benar;
 - b. Persyaratan administrasi pendukung yang dilampirkan dinyatakan lengkap;
 - c. Pokok Pajak terutang BPHTB telah dibayar lunas;
 - d. Untuk obyek pajak PBB buku 4 dan 5, selama 5 (lima) tahun terakhir telah dibayar lunas.
- (2) Apabila pengajuan SPTPD yang diverifikasi tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengajuan SPTPD yang telah diverifikasi dapat tidak disahkan atau tidak divalidasi.
- (3) Pengesahan atau validasi SPTPD yang telah diverifikasi, dilaksanakan dengan cara membubuhkan tanda tangan pejabat yang ditunjuk dan stempel DPPKA.

Pasal 20

- (1) SPTPD yang telah disahkan atau divalidasi sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (3), merupakan bukti pembayaran pajak.
- (2) Agar kewajiban perpajakan dipenuhi oleh wajib pajak, sebelum pengesahan atau validasi SPTPD wajib pajak dan PPAT dapat diminta menandatangani Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak.
- (3) Bentuk dan isi Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut oleh Kepala DPPKA.

Handwritten signature/initials in the bottom left corner.

Pasal 21

- (1) Kepala DPPKA menunjuk Pejabat yang menandatangani pengesahan atau validasi SPTPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (3).
- (2) Penunjukan pejabat yang menandatangani pengesahan atau validasi SPTPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan mengeluarkan Surat Tugas.

Pasal 22

- (1) Terhadap SPTPD yang telah diverifikasi dan dinyatakan sah atau valid, jika diperlukan dapat dilakukan pemeriksaan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 23

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas tanah dan / bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (4) Bukti pembayaran pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), (2) dan (3) disahkan atau divalidasi pejabat yang ditunjuk Kepala DPPKA.

BAB IX

PEMERIKSAAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN DAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 24

- (1) Kepala DPPKA melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pajak BPHTB.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sebelum memasuki masa kedaluwarsa penagihan.
- (3) Masa kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila wajib pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan.

Pasal 25

- (1) Untuk pelaksanaan pemeriksaan, Kepala DPPKA membentuk Tim Pemeriksa BPHTB dengan mengeluarkan Surat Tugas.
- (2) Susunan keanggotaan Tim Pemeriksa BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari :
 - a. Unsur DPPKA;
 - b. Unsur Inspektorat;
 - c. Unsur Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang;
 - d. Unsur Badan Pertanahan Nasional;
 - e. Unsur KPP Pratama;

Handwritten signature/initials

- f. Unsur Bagian Hukum Sekretariat Daerah;
- (3) Tim Pemeriksa BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas :
 - a. Menyiapkan administrasi pendukung dan kelengkapan lainnya yang diperlukan untuk menjalankan tugas pemeriksaan;
 - b. Menyampaikan surat pemberitahuan pemeriksaan kepada wajib pajak;
 - c. Mengumpulkan data, informasi atau keterangan lain yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas menjalankan peraturan perundang-undangan tentang Pajak BPHTB;
 - d. Menyusun Laporan Hasil Pemeriksaan;
 - e. Melaporkan hasil Pemeriksaan kepada kepala DPPKA.

Pasal 26

Petugas pemeriksa harus memiliki tanda pengenal sebagai pemeriksa dan dilengkapi dengan Surat Tugas Pemeriksaan yang ditandatangani Kepala DPPKA serta memperlihatkannya kepada Wajib Pajak yang diperiksa.

Pasal 27

Wajib Pajak yang diperiksa wajib :

- a. Memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar serta data informasi atau keterangan lain yang diperlukan dalam pelaksanaan BPHTB;
- b. Memberikan kesempatan petugas untuk memasuki tempat atau ruang yang dipandang perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau
- c. Memberikan keterangan lain yang diperlukan.

Pasal 28

Buku, catatan dan dokumen, serta data, informasi, dan keterangan lain sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf a, wajib dipenuhi oleh Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan sejak permintaan disampaikan.

Pasal 29

Apabila dalam mengungkapkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen serta keterangan yang diminta Wajib Pajak terikat oleh suatu kewajiban untuk merahasiakannya, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan permintaan untuk keperluan pemeriksaan sesuai ketentuan peraturan perundang -undangan.

Pasal 30

- (1) Kepala DPPKA berwenang melakukan penyegelan tempat atau ruangan tertentu serta barang bergerak dan/atau tidak bergerak apabila Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b.
- (2) Apabila diperlukan untuk pertimbangan keamanan, Kepala DPPKA dalam menjalankan wewenangnya dalam melaksanakan penyegelan tempat atau ruangan tertentu serta barang bergerak dan/atau tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerjasama dengan Kepolisian setempat.

Pasal 31

- (1) Pemeriksaan dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (2) Untuk melengkapi data, informasi atau keterangan lainnya dalam penyusunan Berita Acara Pemeriksaan, Kepala DPPKA dapat memperpanjang waktu pemeriksaan dengan memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada wajib pajak.

Pasal 32

- (1) Kepala DPPKA memberitahukan hasil pemeriksaan kepada wajib pajak.
- (2) Kepala DPPKA memberikan hak kepada wajib pajak untuk menghadiri pembahasan akhir hasil pemeriksaan dalam batas waktu yang ditentukan dan menerima hasil pemeriksaan.

BAB X

PENAGIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 33

- (1) Penagihan dilaksanakan untuk menagih BPHTB terutang yang tidak atau belum dibayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan menerbitkan STPD, SKPDKB, SKPDKBT.

Pasal 34

- (1) Jika penagihan dilaksanakan dengan menerbitkan STPD, SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada Pasal 33 ayat (2), BPHTB tidak atau belum dibayar oleh wajib pajak maka dapat diberikan surat teguran.
- (2) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikeluarkan setelah 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (3) Kepala DPPKA berwenang mengeluarkan surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 35

- (1) Jika penagihan dengan surat teguran sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 ayat (1) BPHTB tidak atau belum dibayar, maka dapat dilanjutkan dengan penagihan menggunakan surat paksa.
- (2) Surat Paksa sebagaimana dimaksud ayat (1), dikeluarkan oleh Kepala DPPKA.
- (3) Sistem dan prosedur penagihan dengan surat paksa dilaksanakan berdasarkan Ketentuan Peranturan Perundang-undangan.

BAB XI

PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Pembetulan Ketetapan

Pasal 36

- (1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Kepala DPPKA dapat membetulkan surat keputusan atau surat ketetapan yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB.
- (2) Pembetulan surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara Pemerintah Kabupaten dengan wajib pajak.

- (3) Kekeliruan penetapan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, meliputi kekeliruan dalam menerapkan tarif, nilai perolehan tidak kena pajak dan nilai perolehan objek pajak.

Pasal 37

Pembetulan kesalahan surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 meliputi :

- 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 BPHTB Nihil (SKPDN);
- e. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD);
- f. Surat Keputusan Pemberian Pengurangan BPHTB;
- g. Surat Keputusan Pembetulan.

Pasal 38

- (1) Permohonan pembetulan kesalahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 hanya dapat diajukan oleh wajib pajak atau kuasanya secara perseorangan.
- (2) Setiap permohonan pembetulan kesalahan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan.
- (3) Permohonan pembetulan diajukan secara tertulis kepada Kepala DPPKA dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya.

Pasal 39

- (1) Kepala DPPKA harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan diterima.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Kepala DPPKA belum memberi suatu keputusan, maka permohonan pembetulan dianggap dikabulkan dan Kepala DPPKA wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangi/ menghapuskan jumlah BPHTB terutang atau sanksi administrasi, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 40

Dalam hal tidak ada permohonan oleh wajib pajak tetapi diketahui oleh Kepala DPPKA telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/ atau kekeliruan penerapan aturan tertentu dalam peraturan perundang-undangan atas surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 yang diterbitkannya, Kepala DPPKA harus menerbitkan surat keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

Pasal 41

- (1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan, Pejabat dapat melakukan pembetulan lagi, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.

Handwritten signature/initials in the bottom left corner.

- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

Bagian kedua
Pembatalan, Pengurangan Ketetapan.
Dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif

Pasal 42

- (1) Kepala DPPKA dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam STPD, SKPDKB dan SKPDKBT.

Pasal 43

- (1) Kepala DPPKA dapat mengurangi atau membatalkan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN dan SKPDLB.
- (2) Pengurangan atau Pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN dan SKPDLB dilaksanakan karena tidak benar.

Pasal 44

- (1) Kepala DPPKA, dapat membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak.
- (2) Pembatalan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), karena dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan.

Pasal 45

- (1) Atas permohonan wajib pajak Kepala DPPKA dapat mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu obyek pajak.
- (2) Pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan obyek pajak, misalnya :
 1. Wajib pajak tidak mampu secara ekonomis, karena perolehan hak baru program pemerintah di bidang pertanahan;
 2. Wajib pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
 - b. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, misalnya:
 1. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah nilai jual obyek pajak.
 2. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
- (3) Kondisi tertentu obyek pajak meliputi :
 - a. Obyek pajak yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan misalnya : Panti Asuhan, Panti Jompo, Rumah Yatim Piatu, Pesantren, Sekolah dan Rumah Sakit;

- b. Obyek pajak yang digunakan sebagai lahan pertanian yang sangat terbatas;
- c. Obyek pajak yang ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan wajib pajak tertentu.

BAB XII

ANGSURAN DAN KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Angsuran

Pasal 46

- (1) Dengan alasan tertentu, pembayaran pajak yang ditetapkan dalam SKPDKB atau SKPDKBT dapat dilaksanakan oleh wajib pajak dengan cara angsuran selama belum melampaui batas akhir pembayaran.
- (2) Pembayaran pajak dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan SSPD sebagai media setoran dengan mencantumkan sekurang-kurangnya nama wajib pajak, alamat dan Nomor Obyek Pajak (NOP).

Pasal 47

- (1) Apabila pembayaran pajak dengan cara angsuran dilaksanakan setelah berakhirnya batas waktu pembayaran yang telah ditetapkan, wajib pajak harus mengajukan surat permohonan angsuran kepada Kepala DPPKA.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan angsuran disetujui, pembayaran pajak dengan cara angsuran dilaksanakan dengan dilengkapi Surat Perjanjian Angsuran yang ditandatangani wajib pajak atau yang diberi kuasa dengan Kepala DPPKA atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Bentuk dan isi Surat Perjanjian Pembayaran Pajak dengan cara angsuran diatur lebih lanjut oleh Kepala DPPKA.

Pasal 48

- (1) Pembayaran pajak dengan cara angsuran dilaksanakan paling banyak selama 5 (lima) kali dalam lima bulan.
- (2) Pembayaran pajak yang dilaksanakan dengan cara angsuran setelah berakhirnya batas waktu pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) perbulan dari jumlah pajak yang masih harus dibayar dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Pasal 49

- (1) Bupati berwenang memberikan keputusan terhadap permohonan angsuran pembayaran pajak dengan ketentuan pokok pajak di atas 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- (2) Kepala DPPKA berwenang memberikan keputusan terhadap permohonan angsuran pembayaran pajak dengan ketentuan pokok pajak paling tinggi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- (3) Kepala DPPKA melaporkan pemberian keputusan atas permohonan angsuran pembayaran pajak, sebagaimana dimaksud ayat (2) kepada Bupati.

Handwritten signature/initials in the bottom left corner.

Pasal 50

- (1) Permohonan pembayaran pajak dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud pada pasal 48 ayat (1) diajukan kepada kepala DPPKA secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, disertai dengan alasan yang jelas.
- (2) Bentuk dan isi Surat Permohonan Pembayaran Pajak dengan cara angsuran diatur lebih lanjut oleh Kepala DPPKA.

Pasal 51

- (1) Dalam rangka mempertimbangkan pemberian keputusan atas permohonan pembayaran pajak dengan cara angsuran yang diajukan wajib pajak, kepala DPPKA menunjuk petugas untuk melakukan penelitian administrasi dan/atau lapangan terhadap kebenaran alasan yang digunakan sebagai dasar pengajuan permohonan angsuran.
- (2) Penunjukan petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengeluarkan Surat Tugas.
- (3) Dalam hal dipandang perlu melakukan penelitian lapangan, Kepala DPPKA memberitahukan rencana pelaksanaan penelitian lapangan dimaksud dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan.

Bagian kedua Keberatan dan Banding


Pasal 52

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan keberatan atas ketetapan pajak yang tercantum dalam SKPKDB, SKPKBT, SKPDLB, SKPDN dan pemotongan atau pemungutan oleh pihak ke tiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis kepada Kepala DPPKA dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keputusan atas permohonan keberatan ketetapan pajak dapat berupa diterima seluruhnya atau sebagian atau ditolak atau menambah besar pajak terutang.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila wajib pajak telah membayar sejumlah pajak paling sedikit sesuai yang disetujuinya.

Pasal 53

- (1) Permohonan keberatan harus diajukan oleh wajib pajak dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SKPD, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (2) Keputusan atas permohonan keberatan diberikan dalam batas waktu paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya Surat pengajuan permohonan keberatan oleh Kepala DPPKA atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib pajak dapat menambah data pendukung atas permohonan keberatan yang diajukan.

Pasal 54

- 
- (1) Kepala DPPKA memproses penyelesaian permohonan keberatan yang diajukan wajib pajak melalui tahapan :
 - a. Melaksanakan Penelitian administrasi dan /atau lapangan;

- b. Memberikan pertimbangan atas pengajuan keberatan yang diajukan wajib pajak kepada Bupati.
- (2) Pejabat yang berwenang mengambil keputusan atas permohonan keberatan ditetapkan :
 - a. Untuk pokok pajak terutang lebih dari Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Bupati.
 - b. Untuk pokok pajak terutang sampai dengan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Kepala DPPKA;
- (3) Kepala DPPKA melaporkan pemberian Keputusan atas permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Bupati.
- (4) Bentuk laporan pemberian keputusan atas permohonan keberatan diatur lebih lanjut oleh Kepala DPPKA.

BAB XIII PENGURANGAN ATAU KERINGANAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 55

Atas permohonan Wajib Pajak, Bupati dapat memberikan pengurangan atau keringanan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan dalam hal :

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak meliputi :
 - 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 - 2. Wajib Pajak Badan yang 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 Pemerintah Daerah setempat;
 - 3. 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 pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 - 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu meliputi :
 - 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
 - 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah 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 Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger);
 - 5. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
 - 6. 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;
7. 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;
 8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
- 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 pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 56

- (1) Bupati memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan atau keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, dan huruf b angka 1, angka 2, angka 6, angka 7, angka 8, serta huruf c dalam hal pajak yang terutang lebih dari Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (2) Kepala DPPKA memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan atau Keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, dan huruf b angka 1, angka 2, angka 6, angka 7, angka 8, serta huruf c dalam hal pajak yang terutang paling banyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (3) Untuk memperoleh pengurangan atau keringanan pajak BPHTB, Wajib Pajak harus mengajukan permohonan kepada Bupati atau Kepala DPPKA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dalam bahasa Indonesia dengan menyebutkan alasan yang jelas dan melampirkan dokumen pendukung, antara lain:
 - a. Foto copy atau asli Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Daerah (SPTPD) BPHTB.
 - b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - c. Foto copy Sertifikat atau dokumen pengganti sejenisnya.
 - d. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun Perolehan Objek Pajak.
 - e. Bukti Pelunasan PBB.
 - f. Surat Keterangan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari PPAT.

BAB XIV KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Penerbitan SKPDLB

Pasal 57

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dapat diberikan dalam hal :
 - a. Pajak yang dibayar lebih besar dari pada yang seharusnya terutang;
 - b. Pajak yang dibayar tidak seharusnya terutang;
 - c. Permohonan pengurangan pajak yang terutang dikabulkan;

- d. Pengajuan keberatan atas surat ketetapan pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya;
 - e. Permohonan banding terhadap keputusan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya;
 - f. Perubahan peraturan.
- (2) Kepala DPPKA menerbitkan SKPDLB atas pengembalian kelebihan pembayaran pajak BPHTB sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).
 - (3) Dalam hal pengembalian kelebihan pembayaran pajak karena pajak yang dibayar lebih besar dari pada yang seharusnya terutang dan pajak yang dibayar tidak seharusnya terutang sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dan b, SKPDLB diterbitkan berdasarkan hasil pemeriksaan.

Pasal 58

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak harus mengajukan permohonan kepada Kepala DPPKA dalam Bahasa Indonesia dengan menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran disertai alasan yang jelas dan melampirkan dokumen pendukung, antara lain:
 - a. Asli Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Daerah (SPTPD) BPHTB;
 - b. Foto copy surat keputusan/Putusan Banding atau surat keputusan pengurangan;
 - c. Foto copy Akta/Risalah Lelang /Surat Keputusan Pemberian Hak Baru/Petusan Hakim;
 - d. Foto copy KTP.
- (2) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dianggap sebagai permohonan pengambilan kelebihan pembayaran BPHTB sehingga tidak dipertimbangkan dan Kepala DPPKA memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan.
- (3) Kepala DPPKA harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Berdasarkan pemeriksaan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak, Kepala DPPKA menerbitkan :
 - a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB), apabila jumlah pajak yang telah dibayar oleh Wajib Pajak lebih besar dari jumlah pajak yang seharusnya terutang atau tidak seharusnya terutang ;
 - b. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN), apabila jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang telah dibayar oleh Wajib Pajak;
 - c. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), apabila jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang telah dibayar oleh Wajib Pajak.

Pasal 59

- (1) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) telah lewat dan Kepala DPPKA tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (2) Dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala DPPKA wajib menerbitkan SKPDLB sesuai dengan permohonan Wajib Pajak tanpa menunggu hasil pemeriksaan.

Pasal 60

Dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pasal 58 ayat (3), Kepala DPPKA wajib membuat

laporan kepada Bupati mengenai hal-hal yang menyebabkan belum diberikannya suatu keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1).

Pasal 61

Bentuk dan isi SKPDLB, SKPDN, SKPDKB diatur Kepala DPPKA.

Bagian Kedua Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran BPHTB

Pasal 62

Permohonan pengembalian BPHTB atas surat keputusan keberatan, Putusan Banding, surat keputusan pengurangan, atau putusan lain yang menyebabkan kelebihan pembayaran BPHTB, diterbitkan SKPKPB oleh Kepala DPPKA.

Pasal 63

Kepala DPPKA menerbitkan SKPKPB berdasarkan SKPDLB atau berdasarkan keputusan keberatan, putusan banding, keputusan pengurangan, atau putusan lainnya yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak dan mengirimkannya kepada Wajib Pajak.

Pasal 64

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sehubungan dengan diterbitkannya SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 atau sejak diterbitkannya SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat(4) huruf a dan Pasal 59, Kepala DPPKA menerbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPMKB) setelah terlebih dahulu diperhitungkan dengan utang pajak daerah lainnya.
- (2) Perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam SKPKPB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62.

Pasal 65

- (1) Kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan terlebih dahulu dengan utang pajak daerah lainnya.
- (2) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran pajak, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.
- (3) Perhitungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dapat dilakukan dengan cara pemindahbukuan.

Pasal 66

- (1) Apabila telah dilakukan pembayaran kembali kelebihan pembayaran pajak dengan cara memperhitungkan pajak sebagaimana dimaksud Pasal 64 ayat (1) dan (2), masih terdapat sisa kelebihan pembayaran pajak maka dikembalikan dengan menerbitkan SPMKB oleh Kepala DPPKA.
- (2) SPMKB dibebankan pada mata anggaran penerimaan pajak BPHTB Tahun Anggaran berjalan.

- (3) Dalam hal diterbitkan SPMKB atas kelebihan pembayaran pajak Tahun Anggaran yang lalu, kelebihan pembayaran dibebankan pada Rekening Belanja Tidak Terduga.

Pasal 67

Kepala DPPKA menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) berdasarkan SPMKB.

Pasal 68

Bentuk dan isi SKPKPB, SPMKB dan SP2D diatur oleh Kepala DPPKA.

Bagian Ketiga Pengembalian Bunga

Pasal 69

Kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding yang dikabulkan sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf d dan huruf e dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dengan masa bunga dihitung sejak bulan pelunasan pajak yang terutang sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKPB) dan dasar penghitungan bunganya adalah kelebihan pembayaran pajak yang dimaksud.

Pasal 70

Apabila SKPDLB terlambat diterbitkan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 64 ayat (1), maka kepada Wajib Pajak diberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dengan masa bunga dihitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada Pasal 60 ayat (2) sampai dengan diterbitkannya SKPDLB dan dasar penghitungan bunganya adalah kelebihan pembayaran pajak yang tercantum dalam SKPDLB.

Pasal 71

Apabila penerbitan SPMKB melewati jangka waktu 2 (dua) bulan sebagaimana dimaksud pada Pasal 64 ayat (1), maka kepada Wajib Pajak diberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dengan masa bunga dihitung sejak berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sebagaimana dimaksud pada Pasal 64 ayat (1) sampai dengan diterbitkannya SPMKB dan dasar penghitungan bunganya adalah kelebihan pembayaran pajak yang dikembalikan.

Pasal 72

Masa bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, dan Pasal 71 dihitung dengan satuan bulan dan kurang dari satu bulan dihitung sebagai satu bulan penuh.

Pasal 73

- (1) Dalam hal Wajib Pajak diberikan imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, atau Pasal 71 Kepala DPPKA menerbitkan Surat Keputusan Imbalan Bunga (SKIB).
- (2) Atas imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga (SPMIB).

Pasal 74

Bentuk dan isi SKIB dan SPMIB diatur Kepala DPPKA.

BAB XIV PENUTUP

Pasal 75

Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini, akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 76

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Mojokerto
pada tanggal

Ditetapkan di Mojokerto
pada tanggal 2 JANUARI 2012

BUPATI MOJOKERTO, 

 MUSTOFA KAMAL PASA

Diundangkan di Mojokerto

pada tanggal 2 JANUARI 2012

Plt SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MOJOKERTO, 

 Ir. MOCH. ARDI P., MEng, Sc, ME.

PEMBINA TK.I

NIP. 196506221990031008

BERITA DAERAH KABUPATEN MOJOKERTO TAHUN 2012 NOMOR 1

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI MOJOKERTO

NOMOR 1 TAHUN 2012

TANGGAL 2 JANUARI 2012

PERHITUNGAN BESARAN POKOK BPHTB

1. Penentuan NPOP untuk dasar pengenaan BPHTB.

BPHTB terutang dihitung dengan menentukan Nilai Tertinggi dari NJOP dibandingkan Harga Transaksi atau Nilai Pasar untuk menentukan NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Contoh :

Pada tanggal 3 Januari 2011

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Harga Transaksi = Rp 65.000.000,00

Nilai Jual Objek PBB = Rp 75.000.000,00

NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB = Rp.75.000.000,00

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak = Rp.15.000.000,00

BPHTB yang terutang = 5 % x Rp. 15.000.000,00 = Rp. 750.000,00

2. Penerapan NPOPTKP untuk selain Waris dan Hibah Wasiat.

Yang dimaksud besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak adalah apabila seseorang atau badan sebagai wajib pajak memperoleh hak atas Tanah dan/ atau bangunan lebih dari satu kali dalam satu tahun pajak, maka penghitungan besarnya pokok BPHTB terutang diberikan pengurangan NPOPTKP satu kali untuk perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang pertama.

Contoh :

a. Pada tanggal 3 Januari 2011

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp 95.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 35.000.000,00

BPHTB Yang Terutang = 5% x Rp 35.000.000,00 = Rp 1.750.000,00

b. Pada tanggal 21 Agustus 2011

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp 80.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp _____ (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp 80.000.000,00

BPHTB Yang Terutang = 5% x Rp 80.000.000,00 = Rp 4.000.000,00

BUPATI MOJOKERTO, 




MUSTOFA KAMAL PASA