



**WALI KOTA BAUBAU  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN WALI KOTA BAUBAU  
NOMOR 57 TAHUN 2022**

**TENTANG**

**TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALI KOTA BAUBAU,**

**Menimbang :** bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Baubau tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

**Mengingat :**

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Bau-Bau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4120);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355); sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) dan/atau dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6516);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah

- Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601); sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  9. 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);
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
  11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
  12. Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2021 tentang Penggabungan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pelabuhan Indonesia I, Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT. Pelabuhan Indonesia III dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pelabuhan Indonesia IV Ke Dalam Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pelabuhan Indonesia II (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 225);
  13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036); sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
  14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
  15. Peraturan Daerah Kota Bau-Bau Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Bau-Bau Tahun 2009 Nomor 3);
  16. Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Baubau Tahun 2011 Nomor 5);
  17. Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Baubau (Lembaran Daerah Kota Baubau Tahun 2016 Nomor 5); sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Daerah Kota

- Baubau Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Baubau (Lembaran Daerah Kota Baubau Tahun 2021 Nomor 2);
18. Peraturan Wali Kota Baubau Nomor 69 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau (Berita Daerah Kota Baubau Tahun 2021 Nomor 69).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALI KOTA BAUBAU TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Baubau.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Baubau.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Baubau.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Baubau.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau.
6. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau.
7. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
8. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
10. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
11. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
12. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
14. 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.
15. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
16. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari Transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat Transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

17. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah Nilai atau Harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
18. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
19. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
20. 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.
21. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Wali Kota paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
22. Tahun Pajak adalah adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
23. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
24. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kota.
25. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
26. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan, Dokumen ini dapat berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
27. 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.
28. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
29. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
30. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 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.
31. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas Objek Pajak yang bersifat unik, tetap, dan standar.
32. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan Perhitungan dan/atau Pembayaran Pajak, dan/atau objek pajak, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
33. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SPTPD-BPHTB adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyeteroran pajak terutang ke Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

34. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
35. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SPTPD dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
36. Penelitian Lapangan SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan keadaan di lapangan.
37. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut 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.
39. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
40. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
41. Sanksi administratif adalah sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang melakukan pelanggaran administrasi dalam bidang perpajakan.
42. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak/Penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur dan sekaligus memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan dan menjual barang yang telah disita.
43. 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.
44. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
45. Penyitaan adalah tindakan Juru Sita Pajak untuk menguasai barang wajib pajak atau penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut Peraturan Perundang-undangan.
46. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan perpajakan daerah.
47. Surat Perintah Pencairan Dana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SP2D-BPHTB adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Daerah sebagai sarana untuk pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.
48. 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 SPPT, Surat Ketetapan Pajak Daerah, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.

49. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD , SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPD Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib.
50. Surat Tagihan Denda yang selanjutnya disingkat STD, adalah Surat Tagihan yang berisi tagihan yang harus dibayar oleh PPAT/Notaris/PPAT dan Kepala Badan yang membidangi lelang negara pada bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Wali Kota.
51. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak PBB-P2, yang selanjutnya disebut SISMIOP adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek PBB-P2 sejak dari pengumpulan data melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian, pemberian identitas objek pajak (NOP), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran antara lain berupa SPPT, STTS, DHKP, pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak sampai dengan pelayanan kepada Wajib Pajak melalui pelayanan satu pintu.
52. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
53. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan wajib pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan Pengaturan Perundang-undangan perpajakan.
54. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
55. Kahar (*Force Majeure*) adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak atau kekuasaan wajib pajak yang mengakibatkan wajib pajak tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar pajak sepenuhnya atau sebagian, atau tidak tepat waktu
56. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan pajak Daerah.
57. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
58. Pengelolaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.

## BAB II NAMA, SUBJEK, DAN OBJEK PAJAK

### Pasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah:
- a. Hak milik;
  - b. Hak guna usaha;
  - c. Hak guna bangunan;
  - d. Hak pakai;
  - e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. Hak pengelolaan.
- (5) Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek yang diperoleh:
- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - b. Negara, provinsi, dan pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
  - d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
  - f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### Pasal 3

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

## BAB III TATA CARA PENGHITUNGAN

### Pasal 4

- (1) Dasar Pengenaan BPHTB 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 perseroan terbatas atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;

- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NPOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
  - (4) Dalam hal NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP pajak Bumi dan Bangunan Bumi Perdesaan dan Perkotaan dapat didasarkan pada surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
  - (5) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
  - (6) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di BAPENDA.
  - (7) Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) untuk setiap wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  - (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 pemberian hibah wasiat, termasuk suami/ istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah).

#### Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar Rp. 5 % (lima perseratus).

#### Pasal 6

- (1) Besaran Pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi NJOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7) dan ayat (8) dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Dalam hal NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7) dan ayat (8) dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (3) Dalam Hal Wajib Pajak melakukan proses peralihan hak pada tahun yang sama, wajib pajak BPHTB hanya mendapatkan satu kali pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) saat melakukan pengurusan BPHTB.

BAB IV  
TATA CARA PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu  
Tata Cara Pemungutan

Pasal 7

Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT, PPAT/S, Notaris atau Kepala Badan Lelang sesuai Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 8

- (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 Badan yang membidangi Pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Badan bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran peralihan hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 9

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan Kepala Badan yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Kepala Badan bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB V  
TATA CARA PENGISIAN DAN PENYAMPAIAN SSPD

Pasal 10

- (1) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang wajib pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris memenuhi kewajiban pajaknya dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD diisi dengan cara mengakses secara *online* pada situs web *online* pajak.
- (3) SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta dilampiri berkas pendukung pengajuan yang diunggah melalui situs web *online* pajak yang terdiri dari:
  - a. Fotocopy KTP para Pihak;
  - b. Fotocopy KK para Pihak;
  - c. Fotocopy SPPT PBB Tahun Pajak;
  - d. Fotocopy Akta Peralihan;
  - e. Fotocopy Surat Tanah;
  - f. Surat kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan); dan
  - g. Fotocopy KTP kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan).

- (3) Wajib Pajak yang mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan/atau Kepala Badan yang membidangi pelayanan lelang negara/ pejabat lelang sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris/ PPATS dan/atau Kepala Badan yang membidangi pelayanan lelang negara/ pejabat lelang melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.
- (5) Petugas BAPENDA melakukan penelitian terhadap setiap penerimaan dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Berdasarkan hasil penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka:
  - a. Jika SSPD dinyatakan lengkap dan benar, maka SSPD diterima kemudian kepada wajib pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris diberikan Nomor kode tanda terima berkas.
  - b. Jika SSPD tidak lengkap, maka SSPD dikembalikan kepada wajib pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris.

## BAB VI TATA CARA PEMBAYARAN

### Pasal 11

- (1) BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh wajib pajak ke tempat pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (3) Wajib Pajak hanya dapat melakukan pembayaran Pajak apabila SSPD-BPHTB sudah diteliti dan telah divalidasi oleh Pejabat yang ditunjuk.

## BAB VII TATA CARA PENGESAHAN DAN PELAPORAN

### Bagian Kesatu Tata Cara Pengesahan

#### Pasal 12

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris mengajukan pengesahan atau validasi SSPD-BPHTB ke BAPENDA dengan membawa:
  - a. Formulir SSPD-BPHTB yang dicetak sebanyak 5 (lima) lembar; dan
  - b. Bukti pembayaran SSPD-BPHTB dari Bank.
- (2) Pengesahan SSPD-BPHTB dilakukan oleh Kepala Badan.

### Bagian Kedua Tata Cara Pelaporan

#### Pasal 13

- (1) PPAT/ Notaris/ PPATS, Kepala Badan Pertanahan, dan Kepala Badan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan kepada BAPENDA paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dibuat laporan BPHTB yang bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

- (3) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT/ Notaris/ PPATS, Kepala Badan Pertanahan, dan Kepala Badan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BAPENDA melalui Bidang Penetapan dan Pengolahan data.
- (4) Pejabat pembuat akta tanah/ notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

## BAB VIII KEBERATAN DAN BANDING

### Bagian Kesatu Keberatan

#### Pasal 14

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
  - a. SPTPD-BPHTB
  - b. SKPDKB;
  - c. SKPDKBT;
  - d. SKPDLB;
  - e. SKPDN; dan
  - f. STPD.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan wajib pajak atau penanggung pajak.
- (3) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas.

#### Pasal 15

Permohonan keberatan yang diajukan wajib pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Wali Kota melalui BAPENDA dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk Satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan foto kopinya;
- d. 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;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BAPENDA;
- f. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan yang diterima oleh BAPENDA; dan

- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

#### Pasal 16

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Wali Kota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila setelah lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, permohonan keberatan dianggap dikabulkan.

#### Pasal 17

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf d, Kepala Badan dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

#### Pasal 18

- (1) Dalam hal permohona keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka BAPENDA melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah;
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Badan memberi pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

### Bagian Kedua Banding

#### Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

## Pasal 20

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan;
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB;
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan;
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan;
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## BAB IX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

### Pasal 21

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian secara tertulis dengan dilampiri kelengkapan dokumen yang dibutuhkan kepada Wali Kota melalui BAPENDA.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:  
Pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
  1. permohonan pengurangan dikabulkan;
  2. permohonan keberatan dikabulkan;
  3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
  4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
- (3) Wali Kota dan/atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (4) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan pemeriksaan administrasi dan pemeriksaan lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- (5) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Wajib Pajak pribadi (umum):  
pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Wali Kota melalui BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:
    1. Fotokopi KTP Wajib Pajak;
    2. Fotokopi NPWP atau surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
    3. Fotokopi Kartu Keluarga;
    4. Surat permohonan pengembalian bermaterai Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
    5. Fotokopi akte jual beli/ sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Wali Kota;

6. Alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
  7. Fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan/atau melunasi tunggakan; dan
  8. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi.
- b. Wajib Pajak Badan:
- Pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Wali Kota melalui BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:
1. Fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
  2. Fotokopi susunan pengurus;
  3. Surat permohonan bermaterai Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
  4. Surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
  5. Fotokopi SPPT PBB dan fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan atau melunasi tunggakan;
  6. Fotokopi akte jual beli/sertifikat (kecuali batal transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Wali Kota;
  7. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi; dan
  8. Keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Wali Kota (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Wali Kota tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (7) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim Pemeriksa yang ditetapkan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.

## Pasal 22

- (1) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), Kepala Badan menunjuk pejabat/ panitia pemeriksa untuk melakukan pemeriksaan.
- (2) Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya surat permohonan secara lengkap, Kepala Badan harus menerbitkan:
  - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
  - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB sama dengan jumlah BPHTB yang seharusnya terutang; atau
  - c. SKPDKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.

## Pasal 23

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah memperhitungkan utang pajak lainnya yang harus dilunasi oleh wajib pajak yang bersangkutan.
- (2) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.

- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (4) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (5) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.
- (6) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.

#### Pasal 24

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dilakukan dengan membayarkan kepada pemohon senilai SKPDLB dan SKPKP yang telah diterbitkan.
- (2) Pembayaran kelebihan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPP dan SPM.

#### Pasal 25

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebaskan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga yang pelaksanaannya sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### BAB X

#### PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 26

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Wali Kota dapat membetulkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perpajakan daerah.
- (2) Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal surat dimaksud, kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

Bagian Kesatu  
Pembetulan Ketetapan

Pasal 27

- (1) Kepala Badan melaksanakan pembetulan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD atas permohonan wajib pajak atau penanggung pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. Permohonan diajukan kepada Kepala Badan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
  - b. Terhadap pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, Kepala Badan menerbitkan Salinan Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD;
  - c. Terhadap Keputusan pembetulan Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf b diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
  - d. Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud dalam huruf c harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD tersebut;
  - e. Besaran pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;
  - f. Dengan diterbitkannya Keputusan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula dibatalkan dan selanjutnya disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
  - g. Surat Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf f, harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "*Dibatalkan*";
  - h. Dalam hal permohonan wajib pajak atau penanggung pajak ditolak, Kepala Badan segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diajukannya permohonan.

Bagian Kedua  
Pembatalan Ketetapan

Pasal 28

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan pajak kepada Wali Kota melalui BAPENDA.
- (2) Pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD.
- (3) Pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.

- (4) Pelaksanaan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Badan melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Pemeriksaan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan; dan
  - b. Melaporkan kepada Wali Kota.
- (5) Atas laporan Kepala Badan, Wali Kota menerbitkan keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak.
- (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan pajak, Wali Kota memerintahkan Kepala Badan untuk menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru serta memberikan tanda silang pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan "*dibatalkan*" serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan;
- (7) Dalam hal menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan/ dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan Pembatalan oleh Wali Kota, Kepala Badan atas permohonan wajib pajak atau penanggung pajak dapat membatalkan ketetapan pajak yang tidak benar.

Bagian Ketiga  
Pengurangan Ketetapan Pajak

Pasal 29

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Kepala Badan.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, paling kurang memuat nama dan alamat wajib pajak atau penanggung pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak serta melampirkan:
  - a. Salinan/ Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Identitas Pemohon;
  - b. Salinan/ Fotocopy surat kepemilikan hak; dan
  - c. SSPD-BPHTB/ SKPDKB/ SKPDKBT/ STPD.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:
  - a. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang diberikan pengurangan sebesar 25 % (dua puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang;
  - b. Wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dalam satu garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, diberi pengurangan sebesar 35 % (Tiga puluh lima perseratus) dari pajak terutang;
  - c. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan berpenghasilan rendah di bawah UMK, diberikan pengurangan sebesar 50 % (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang terutang;
  - d. Wajib Pajak Badan Usaha Milik Negara yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau melakukan penggabungan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan dan peleburan usaha dari Pemerintah diberikan pengurangan pembayaran sebesar 100 % (Seratus perseratus).
- (4) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dari permohonan Wajib Pajak atau penanggung pajak, Kepala Badan menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak.

### Pasal 30

- (1) Wajib Pajak membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan yang tercantum dalam Keputusan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB.
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) ketetapan BPHTB terutang per objek pajak dan subjek pajak dalam 1 (satu) tahun.
- (4) Terhadap Wajib Pajak yang sama dan memiliki beberapa objek pajak maka wajib pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1(satu) objek pajak dalam satu tahun.
- (5) Dalam hal wajib pajak telah diberikan pengurangan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pengurangan, maka wajib pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB batas objek pajak yang sama.

### Pasal 31

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak kepada Wali Kota melalui Kepala Badan.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB dari 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 atau dibayar secara angsuran dari pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf a, wajib dilampiri:
  - a. Bukti kepemilikan rumah rusun, Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana (RSS) serta Rumah Sangat Sederhana (RSS);
  - b. Fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain;
  - c. Surat pernyataan perolehan rumah dari pengembang; dan
  - d. Dokumen lain yang diperlukan.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dalam satu garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf b, wajib dilampiri:
  - a. Fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa akta/ risalah lelang/ keputusan pemeberian hak baru/ putusan hakim/ sertifikat hak atas tanah atau hak milik/ dokumen lain;
  - b. Fotocopy SPPT PBB tahun pengajuan;
  - c. Akta waris atau hibah wasiat/ Surat keterangan waris dari pejabat berwenang;
  - d. SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
  - e. Surat Keterangan Miskin (SKM) atau Surat Keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dari Dinas Sosial untuk semua penerima Waris/ Hibah Wasiat;
  - f. Fotocopy KTP/ SIM/ Paspor/ Identitas lainnya;
  - g. Fotocopy Kartu Keluarga;
  - h. Surat Kuasa (Jika Dikuasakan); dan
  - i. Dokumen lain yang dibutuhkan.
- (4) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan berpenghasilan rendah dibawah UMK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf c, wajib dilampiri:
  - a. Fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - b. Surat Keterangan tidak mampu dari kelurahan domisili Wajib Pajak;
  - c. Surat Keterangan Tidak Mampu yang ditandatangani oleh Lurah setempat;

- d. Fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain;
  - e. Fotocopy surat keterangan dari Badan Pertanahan Negara terkait adanya program pemerintah di bidang pertanahan; dan
  - f. Dokumen lain yang diperlukan.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB terhadap Wajib Pajak Badan Usaha Milik Negara yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau melakukan penggabungan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan dan peleburan usaha dari Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf d, wajib dilampiri:
- a. Fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - b. Persetujuan Penggunaan Nilai Buku atas pengalihan harta dalam rangka penggabungan usaha; dan
  - c. Dokumen lain yang diperlukan;
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (2) sampai dengan ayat (5), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (7) Kepala Badan memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (8) Terhadap permohonan pengurangan BPHTB, Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
- (9) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berupa:
- a. Mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan BPHTB; atau
  - b. Menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.
- (10) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) telah terlampaui, namun Kepala Badan tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Badan wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan.

#### Pasal 32

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Wali Kota dan/atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Wali Kota dan/atau Pejabat yang ditunjuk menugaskan Pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

#### Pasal 33

- (1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), Wali Kota menugaskan Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaah atas keberatan pajak.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Kepala Badan secara periodik.

Bagian Keempat  
Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi

Pasal 34

Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam:

- a. SSPD BPHTB;
- b. SKPDKBT BPHTB;
- c. SKPDLB BPHTB;
- d. Keputusan Keberatan dan/atau Putusan Banding.

Pasal 35

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan setelah dilakukan pembayaran pokok pajak.
- (2) Besarnya pengurangan sanksi administratif yang dapat diberikan adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari besarnya sanksi administratif yang dikenakan.

Pasal 36

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB;
  - b. Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Badan;
  - c. Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya, dengan melampirkan:
    1. Fotocopy identitas Wajib Pajak, dan fotocopy identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    2. Fotocopy SSPD BPHTB atas pembayaran pokok pajak;
    3. Fotocopy STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif.
  - d. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPDK BBPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administratif yang tercantum dalam SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB.
  - e. Surat permohonan ditanda tangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan ditanda tangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa.
- (2) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (3) Kepala Badan menjawab secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (4) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.

- (5) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
1. Mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif; atau
  2. Menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, namun Kepala Badan tidak memberi suatu jawaban, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Badan wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 37

- (1) Keputusan Kepala Badan atas permohonan pembetulan, pengurangan, atau pembatalan ketetapan dan pengurangan ditetapkan berdasarkan hasil penelitian dikantor BAPENDA, dan apabila diperlukan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan di lapangan.
- (2) Penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Kantor (LHPK) dan Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan (LHPL).

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 38

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Baubau.

Ditetapkan di Baubau  
pada tanggal, 16 Juni - 2022

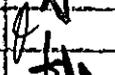
WALI KOTA BAUBAU,

LA ODE AHMAD MONIANSE

Diundangkan di Baubau  
pada tanggal, 16 Juni - 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA BAUBAU,

RONI MUHTAR

PARAF KOORDINASI		
NO.	INSTANSI/ UNIT KERJA	PARAF
1.	SEKDA	
2.	ASS III	
3.	KA. BAPENDA	
4.	KABAB. HUKUM	
5.	KABID. PENETAPAN	

BERITA DAERAH KOTA BAUBAU TAHUN 2022 NOMOR 57.