



BUPATI SAMBAS

PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI SAMBAS

NOMOR 29 TAHUN 2016

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SAMBAS,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 57 ayat (5) dan Pasal 59 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, maka perlu mengatur teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam Peraturan Bupati Sambas Nomor 31 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih terdapat hal-hal yang perlu diatur dan diganti;
- c. bahwa untuk meningkatkan pelayanan, memberikan arah dan batasan yang jelas dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka perlu mengatur kembali Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. 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) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3684);
6. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
7. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
8. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
10. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);

11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah dua kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3281);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1986 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3339);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan Dari Penjualan Secara Lelang Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488);

20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
22. 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);
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara Serta Penyampaiannya;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2011 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2013 Nomor 2);

Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sambas (Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Nomor 28);

MUTUSKAN :

KEPUTUSAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sambas.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Sambas dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Sambas.
4. Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas yang selanjutnya disebut Badan, adalah Badan yang melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang keuangan.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas.
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
7. Kantor Lelang adalah unit kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di wilayah kabupaten yang melakukan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.
8. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
9. Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
10. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, yang dapat berupa surat perjanjian, surat jual beli, surat hibah, surat waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. 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.
13. 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.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

15. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai atau harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP, adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi dari nilai atau harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
17. 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.
18. Harga transaksi adalah harga jual beli yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
19. Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan.
20. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dengan salinan bukti kuitansi atau bukti lain yang sah.
21. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu Badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan yang dimilikinya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
22. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
23. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
24. Waris adalah suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh seorang ahli waris dari pewaris/pemilik tanah dan/atau bangunan, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
25. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
26. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.
27. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

28. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau Badan Hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan/atau bangunan tersebut.
29. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
30. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru, dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
31. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru, dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
32. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
33. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
34. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
35. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
36. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
37. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
38. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
39. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

40. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.
41. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.
42. Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan/atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
43. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
44. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
45. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
46. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
47. Pemungutan adalah serangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
48. Self Assessment adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.
49. Kas Daerah adalah Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Sambas.
50. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
51. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyeteroran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

52. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah blanko/formulir yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
53. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKBPHTBKB, 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.
54. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKBPHTBKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
55. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKBPHTBLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
56. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Surat Tagihan BPHTB, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
57. 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 SKBPHTBKB, SKBPHTBKBT, SKBPHTBLB, Surat Tagihan BPHTB, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
58. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKBPHTBKB, SKBPHTBKBT, SKBPHTBLB dan Surat Tagihan BPHTB, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
59. Banding adalah upaya hukum yang dilakukan oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
60. Putusan Banding adalah putusan Badan Peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
61. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
62. Penelitian lapangan adalah rangkaian kegiatan menghimpun data, keterangan, dan/atau bukti untuk mencocokkan data dalam SSPD BPHTB dengan data yang ada di lapangan.

63. Validasi adalah pengesahan terhadap SSPD BPHTB berikut kelengkapannya.
64. 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 perpajakan daerah.
65. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
66. Penyidik adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sambas yang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
67. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan pajak daerah yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan surat paksa, penyitaan dan penyanderaan.
68. Pengurangan adalah mengurangi sebagian jumlah pajak yang seharusnya wajib dibayar oleh Wajib Pajak yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
69. Keringanan adalah meringankan Wajib Pajak dari kewajiban membayar pajak dengan cara mengangsur atau memberikan kelonggaran/perpanjangan waktu tanpa mengurangi besaran pajak yang seharusnya dibayar yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Juk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak adalah sebagai pedoman dalam melaksanakan hak atas Tanah dan Bangunan.

Juk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak adalah untuk memberikan kepastian hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

BAB III

TARIF DAN CARA PERHITUNGAN

Bagian Kesatu



Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah 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 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
 - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka NPOP yang digunakan adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, maka NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh instansi berwenang atau menggunakan NJOP tahun sebelumnya.

Pasal 4

- (1) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap perolehan hak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Kedua

Tarif

Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Bagian Ketiga

Perhitungan

Pasal 6

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

BAB IV

TATA CARA PENYAMPAIAN, PENELITIAN DAN PEMBAYARAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Penyampaian

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui Kantor Pertanahan atau Kantor Lelang atau PPAT/Notaris sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Wajib Pajak menghitung dan mengisi blanko/formulir SSPD BPHTB sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh Badan.
- (3) Blanko/formulir SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Kuasanya disertai dokumen lampirannya.
- (4) Wajib Pajak menyampaikan blanko/formulir SSPD BPHTB beserta dokumen lampirannya kepada Badan untuk dilakukan pendaftaran atas BPHTB yang terutang sekaligus melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (5) Contoh bentuk dan isi SSPD BPHTB sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf A Peraturan Bupati ini.

Pasal 8

- (1) Kelengkapan dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan karena :
 - a. Jual beli atau tukar menukar, terdiri dari :
 1. SSPD BPHTB;

2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy KTP pemilik tanah selaku penjual. (Jika pemilik tanah sudah meninggal, maka fotocopy KTP ahli waris, Surat Keterangan Waris dan Kartu Keluarga);
5. Fotocopy KTP pembeli;
6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
8. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.

b. Hibah, terdiri dari :

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Surat Pernyataan/Akta Hibah bermaterai cukup dari pemberi hibah kepada penerima hibah disertai dengan para saksi;
5. Fotocopy Kartu Keluarga pemberi hibah dan penerima hibah;
6. Fotocopy KTP pemberi hibah;
7. Fotocopy KTP penerima hibah;
8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
10. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.

c. Hibah Wasiat, terdiri dari :

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Surat Pernyataan/Akta Hibah Wasiat bermaterai cukup dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat disertai dengan para saksi;
5. Surat Keterangan Kematian pemberi hibah wasiat yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
6. Fotocopy Kartu Keluarga pemberi hibah wasiat dan penerima hibah wasiat;
7. Fotocopy KTP penerima hibah;

8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 10. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- d. Waris, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;
 2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
 4. Surat Keterangan/Akta Waris bermaterai cukup yang ditandatangani oleh penerima waris disertai dengan para saksi;
 5. Surat Keterangan Kematian pemberi waris yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
 6. Fotocopy Kartu Keluarga pewaris dan penerima waris;
 7. Fotocopy KTP penerima waris;
 8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 10. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- e. Penunjukan pembeli dalam lelang, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;
 2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
 4. Fotocopy Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pihak berwenang disertai kuitansi pembayaran hasil lelang;
 5. Fotocopy KTP pemenang lelang;
 6. Fotocopy sertifikat objek pajak; dan
 7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
- f. Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;
 2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;

4. Fotocopy Putusan Hakim;
 5. Fotocopy KTP pihak pemenang yang ditetapkan dalam Putusan Hakim;
 6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 8. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- g. Hadiah, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;
 2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
 4. Fotocopy dokumen keputusan pemberian hadiah yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
 5. Fotocopy KTP penerima hadiah;
 6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 8. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- h. Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dan pemberian hak diluar pelepasan hak, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;
 2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
 4. Fotocopy Surat Pernyataan/Surat Penyerahan disertai Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
 5. Fotocopy KTP penerima hak baru;
 6. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 7. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- i. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha, terdiri dari :
1. SSPD BPHTB;

2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
 4. Fotocopy Surat Keputusan atau Akte Pemasukan Hak/Pemisahan Hak/Penggabungan Usaha/Pemekaran Usaha yang diterbitkan oleh pihak berwenang dan ditandatangani para pihak terkait;
 5. Fotocopy KTP para pihak yang terkait;
 6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya; dan
 10. Sket lokasi yang disertai photo objek pajak.
- (2) Contoh bentuk dan isi Surat Pernyataan dan Surat Kuasa sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf B dan huruf C Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Penelitian

Pasal 9

- (1) Badan melakukan penelitian terhadap dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya sebelum dilakukan pembayaran atas SSPD BPHTB yang bersangkutan.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang meliputi :
 1. Kesesuaian nomor objek pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2;
 2. Kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 3. Kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 4. Kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi NPOP, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
 5. Kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
 - b. Kelengkapan dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan sebagai lampiran SSPD BPHTB.

- (3) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditemukan perbedaan NPOP antara yang dilaporkan dengan basis data BPHTB yang dimiliki oleh Badan, dan/atau diperlukan data atau bukti lain, maka dapat dilanjutkan dengan melakukan penelitian lapangan.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penelitian dan/atau penelitian lapangan terdapat perbedaan atau selisih antara BPHTB yang disampaikan dengan BPHTB yang seharusnya dibayar, maka Wajib Pajak diminta untuk memperbaiki dan mengganti SSPD BPHTB sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

Pasal 10

- (1) Untuk kepentingan kelancaran pemeriksaan dokumen BPHTB, Badan dapat melakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak baik secara lisan maupun tertulis.
- (2) Wajib Pajak atau Kuasanya wajib memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh Badan.
- (3) Apabila terdapat perbedaan antara data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak dengan data yang diperoleh Badan, maka dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak atau Kuasanya tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pemeriksaan dokumen BPHTB tetap dilanjutkan dengan berdasarkan data yang ada pada Badan.

Bagian Ketiga

Pembayaran

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB yang terutang setelah memperoleh konfirmasi hasil penelitian dari Badan terkait kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB serta kelengkapan dokumen lampiran SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan sekaligus dan lunas ke rekening Kas Daerah pada bank yang ditunjuk dengan menggunakan SSPD BPHTB atau melalui transfer ke rekening Kas Daerah.
- (3) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekaligus berfungsi sebagai SPTPD yang merupakan sarana untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Badan.
- (4) Dalam hal BPHTB yang terutang Nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan Nihil.
- (5) SSPD BPHTB Nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib diketahui oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Lelang atau PPAT/Notaris.
- (6) Contoh perhitungan BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf D Peraturan Bupati ini.

Pasal 12

BPHTB yang terutang wajib dibayar sebelum :

- a. Ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;
- b. Dilakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris;
- c. Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena putusan hakim, pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, dan pemberian hak baru diluar pelepasan hak; dan
- d. Risalah Lelang untuk pemenang lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam hal perolehan hak karena lelang.

BAB V

VALIDASI

Pasal 13

- (1) SSPD BPHTB yang telah di cap lunas oleh Bank, disampaikan kembali oleh Wajib Pajak atau Kuasanya kepada Badan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal pembayaran, disertai dengan kelengkapan dokumen pemindahan hak.
- (2) Berdasarkan bukti lunas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Badan melakukan validasi terhadap SSPD BPHTB tersebut.
- (3) SSPD BPHTB yang telah divalidasi menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk melakukan proses pemindahan hak selanjutnya.

Pasal 14

- (1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak, perolehan hak, keputusan pemberian hak, dan risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bukti tanda lunas pembayaran BPHTB yang terutang.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Kantor Pertanahan atau Kantor Lelang atau PPAT/Notaris, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

TATA CARA PEMUNGUTAN

Pasal 15

BPHTB dipungut secara Self Assessment.

Pasal 16

- (1) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.
- (2) Perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan :
 - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.

Pasal 17

- (1) Kepala Badan atas nama Bupati dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain jumlah BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.
- (3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan disertai dengan tanda penerimaan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar oleh Wajib Pajak.

- (4) Wajib Pajak harus melunasi BPHTB yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke rekening Kas Daerah.
- (5) Contoh bentuk, isi dan perhitungan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf A dan huruf B Peraturan Bupati ini.

Pasal 18

- (1) Kepala Badan atas nama Bupati dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang.
- (2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diterbitkan sebelum didahului dengan penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (3) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut kecuali wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan dapat diterbitkan lebih dari 1 (satu) kali untuk masa pajak atau tahun pajak yang sama, sepanjang ditemukan lagi data yang belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB terutang.
- (5) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan disertai dengan tanda penerimaan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan oleh Wajib Pajak.
- (6) Wajib Pajak harus melunasi BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke rekening Kas Daerah.
- (7) Contoh bentuk, isi dan perhitungan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf C dan huruf D Peraturan Bupati ini.

Pasal 19

- (1) Kepala Badan atas nama Bupati dapat menerbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan apabila :
 - a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. Dari hasil pemeriksaan SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB yang terutang sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung; dan
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.
- (2) Jumlah BPHTB yang terutang, yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.
- (3) Wajib Pajak harus melunasi BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke rekening Kas Daerah.
- (4) Contoh bentuk dan isi Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf E Peraturan Bupati ini.

BAB VII

PEMBETULAN DAN PENGURANGAN

Bagian Kesatu

Pembetulan

Pasal 20

- (1) Bupati atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat membetulkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan BPHTB.
- (2) Tata cara pembetulan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut :
 - a. Permohonan pembetulan diajukan kepada Bupati melalui Badan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang akan dibetulkan dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan BPHTB;
 - c. Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b ternyata terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan BPHTB, maka Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dapat dibetulkan;
 - d. Pembetulan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atau Keputusan Pembetulan Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Bupati, setelah diusulkan oleh Badan;
 - e. Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak diterbitkan;
 - f. Keputusan Pembetulan Ketetapan Pajak atau Keputusan Pembetulan Tagihan Pajak yang menyebabkan BPHTB terutang bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterima;
 - g. Dengan diterbitkannya Keputusan Pembetulan Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Keputusan Pembetulan Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan, dan diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan"; dan
 - h. Dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Bupati segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pembetulan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Badan.
 - (4) Contoh bentuk dan isi permohonan pembetulan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Penolakan Pembetulan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III huruf A, huruf B dan huruf C Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Pengurangan

Pasal 21

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan terhadap besarnya BPHTB yang terutang dalam hal :

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, yaitu :
1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris dan hibah wasiat diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang;
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah atau suami/istri diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang; dan
 3. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB yang terutang.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu :
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP PBB tahun perolehan diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang;
 2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB yang terutang;
 3. 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 pejabat berwenang diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang;
 4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula, yang disebabkan karena bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru-hara diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB yang terutang;
 5. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/duda TNI/POLRI yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB yang terutang;
 6. Wajib Pajak Badan Korp Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB yang terutang; dan
 7. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah dan/atau bangunan untuk peningkatan akses permodalan program pemberdayaan usaha kecil dan menengah diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB yang terutang.

- (2) Dikecualikan sebagai objek BPHTB adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat dikecualikan sebagai objek BPHTB.

Pasal 22

Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 diatur sebagai berikut :

- a. Untuk pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a angka 1, angka 2 dan angka 3, diberikan secara langsung tanpa melalui pengajuan dari Wajib Pajak; dan
- b. Untuk pengurangan sebagaimana dimaksud pada pasal 21 ayat (1) huruf b, dapat diberikan apabila adanya pengajuan dari Wajib Pajak dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 23

- (1) Tata cara pengajuan pengurangan diatur sebagai berikut :
 - a. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan dan bukti jelas yang mendukung permohonan, dan harus ditandatangani oleh Wajib Pajak.
 - b. Persyaratan permohonan pengurangan meliputi :
 1. SSPD BPHTB yang diajukan pengurangannya;
 2. Fotocopy SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB atau Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh instansi berwenang atau NJOP tahun sebelumnya;
 3. Fotocopy KTP/SIM/KK Wajib Pajak; dan
 4. Fotocopy dokumen pendukung lainnya sesuai dengan jenis perolehan hak.
 - c. Permohonan pengurangan disampaikan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.
- (2) Bupati dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan pengurangan harus memberikan keputusan atas pengajuan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah terlampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengurangan tersebut dianggap dikabulkan dan Bupati harus menerbitkan keputusan sesuai permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak batas waktu berakhir.
- (5) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dianggap sebagai permohonan sehingga tidak perlu dipertimbangkan, dan Badan mengembalikan permohonan tersebut.

- (6) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Kepala Badan.
- (7) Contoh bentuk dan isi permohonan pengurangan, Keputusan Pemberian Pengurangan, Keputusan Penolakan Pengurangan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III huruf D, huruf E dan huruf F Peraturan Bupati ini.

BAB VIII

KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Keberatan

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atas suatu Surat Keputusan Pajak.
- (2) Bupati menunjuk Kepala Badan untuk memproses penyelesaian keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 25

- (1) Keberatan hanya dapat dilakukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui oleh Wajib Pajak.
- (2) Tata cara permohonan keberatan adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan bukti pendukung yang lengkap;
 - b. Dalam hal pengajuan keberatan dilakukan atas keputusan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran keputusan pajak tersebut;
 - c. Surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan apabila permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat Kuasa; dan
 - d. Surat permohonan keberatan diajukan untuk satu Surat Keputusan Pajak dan untuk satu masa pajak atau satu tahun pajak dengan melampirkan fotocopy Surat Keputusan Pajak tersebut;
- (3) Permohonan keberatan diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keputusan atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena di luar kekuasaannya.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya, pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diajukan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan.

Pasal 26

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Badan dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

- (2) Dalam hal pengajuan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Badan dapat melaksanakan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan.
- (3) Berdasarkan hasil pembahasan terhadap keberatan pajak dan/atau Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan serta pertimbangan tertentu, Badan mengusulkan kepada Bupati untuk menerbitkan Keputusan.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (5) Apabila dalam jangka waktu lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima Bupati tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak dianggap dikabulkan.

Pasal 27

Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertanggung sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 28

- (1) Jika pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (4) dikabulkan seluruhnya atau sebagian, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) 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 persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.

Pasal 29

Contoh bentuk dan isi Permohonan Keberatan, Keputusan Keberatan dan Keputusan Penolakan Keberatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV huruf A, huruf B dan huruf C Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 30

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

- (2) Tata cara pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas; dan
 - b. Permohonan banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan Keberatan diterima, dengan melampirkan salinan Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Keputusan Pengadilan Pajak dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian permohonan banding, atau menolak permohonan banding.

Pasal 31

- (1) Jika permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) dikabulkan seluruhnya atau sebagian, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.
- (3) Dalam hal permohonan banding Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 32

- (1) Terhadap satu Keputusan keberatan diajukan 1 (satu) Surat banding.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan Surat Pernyataan Pencabutan Banding kepada Pengadilan Pajak.
- (3) Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihapus dari daftar sengketa dengan :
 - a. Penetapan Ketua Pengadilan Pajak melalui Surat Pernyataan Pencabutan yang diajukan sebelum sidang dilaksanakan; dan
 - b. Putusan Majelis Hakim/Hakim Tunggal melalui pemeriksaan dalam Surat Pernyataan Pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.

BAB IX PENAGIHAN

Pasal 33

- (1) BPHTB yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

- (2) Penagihan dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Contoh bentuk dan isi Surat Paksa sebagaimana tercantum pada Lampiran V Peraturan Bupati ini.

BAB X

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 34

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB kepada Bupati melalui Badan.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan apabila :
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari BPHTB yang seharusnya terutang; dan
 - b. Dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (3) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas, menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran, dan ditandatangani diatas materai oleh Wajib Pajak;
 - b. Melampirkan bukti asli SSPD BPHTB;
 - c. Melampirkan photocopy Identitas Wajib Pajak / KTP Wajib Pajak;
 - d. Melampirkan dokumen pendukung lainnya yang terkait dengan pemindahan hak; dan
 - e. Permohonan disampaikan paling lambat 2 (dua) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran.
- (4) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dianggap sebagai permohonan sehingga tidak perlu dipertimbangkan, dan Badan harus mengembalikan permohonan tersebut.

Pasal 35

- (1) Badan atas nama Bupati harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran dianggap dikabulkan dan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (3) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak daerah lainnya, kelebihan pembayaran langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.

- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar melalui mekanisme sesuai ketentuan pengelolaan keuangan daerah.
- (5) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat dari 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.
- (6) Contoh bentuk dan isi Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran dan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI huruf A dan huruf B Peraturan Bupati ini.

BAB XI

PENGHAPUSAN PIUTANG BPHTB

Pasal 36

- (1) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
 - a. Diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. Ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa tersebut.
- (6) Dalam hal ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan tersebut.

Pasal 37

- (1) Piutang yang dihapuskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) merupakan piutang yang jumlahnya masih harus ditagih sebagaimana tercantum dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Keberatan dan Putusan Banding, yang meliputi pokok dan kenaikan, bunga dan/atau denda.

- (2) Tata cara penghapusan piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sebagai berikut :
 - a. Badan melakukan inventarisasi terhadap piutang;
 - b. Menyusun daftar piutang yang sudah kedaluwarsa;
 - c. Melakukan penilaian terhadap kewajaran dan kelayakan piutang yang kedaluwarsa melalui penelitian setempat dan/atau penelitian administrasi;
 - d. Menyusun daftar usulan penghapusan piutang yang sudah kedaluwarsa kepada Bupati; dan
 - e. Bupati menerbitkan Keputusan Penghapusan Piutang yang sudah kedaluwarsa.
- (3) Contoh bentuk dan isi Keputusan Penghapusan Piutang sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII Peraturan Bupati ini.

BAB XII PELAPORAN

Pasal 38

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan, status hak, letak tanah dan/atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tanggal SPPT PBB, NJOP PBB, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan hak, jenis perolehan hak, serta tanggal dan jumlah setoran BPHTB.

BAB XIII KETENTUAN TAMBAHAN

Pasal 39

- (1) Besarnya BPHTB yang terutang untuk semua jenis peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang NPOP-nya didasarkan pada nilai pasar, ditentukan dengan cara melakukan penilaian yang wajar terhadap keadaan objek pajak pada saat pendaftaran BPHTB yang terutang diterima oleh Badan.
- (2) Penilaian yang wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penilaian atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat pada objek pajak.
- (3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh tenaga penilai sesuai dengan kompetensi yang dimiliki.

Pasal 40

- (1) Perolehan atas Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tetap dikenakan BPHTB.

- (2) Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik yang dilaksanakan sebelum maupun setelah berakhirnya masa HGB sepanjang tidak terjadi perubahan nama maka tidak dikenakan BPHTB.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sambas Nomor 31 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2013 Nomor 416), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 42

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sambas
pada tanggal 29 Desember 2016

BUPATI SAMBAS

TTD

ATBAH ROMIN SUHAILI

Diundangkan di Sambas
Pada tanggal 29 Desember 2016

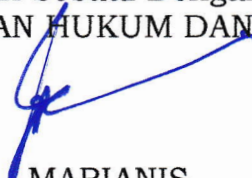
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SAMBAS

TTD

JAMIAT AKADOL

BERITA DAERAH KABUPATEN SAMBAS TAHUN 2016 NOMOR 29

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN



MARIANIS
Pembina (IV/a)
NIP. 19640112 200003 1 003

PENJELASAN
PERATURAN BUPATI SAMBAS
NOMOR 28 TAHUN 2016
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Peraturan Bupati Sambas Nomor 31 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disusun untuk memberikan pedoman teknis dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang telah berlangsung, terdapat beberapa hal yang menjadi bahan evaluasi sehingga materi yang tercantum dalam Peraturan Bupati Sambas Nomor 31 Tahun 2013 perlu untuk diatur kembali maupun diganti. Selanjutnya penambahan materi yang cukup penting juga diatur dalam Ketentuan Tambahan yang belum terdapat dalam Peraturan Bupati sebelumnya. Materi dimaksud berkaitan dengan dasar pengenaan Pajak BPHTB sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, bahwa penetapan dasar pengenaan Pajak merupakan kewenangan Pemerintah Daerah. Untuk itu dalam Peraturan Bupati ini ditegaskan bahwa dasar pengenaan Pajak BPHTB yang penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)-nya didasarkan pada nilai pasar, ditentukan dengan cara melakukan penilaian yang wajar terhadap keadaan objek pajak pada saat pendaftaran BPHTB diterima oleh Badan baik penilaian atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat pada objek pajak yang bersangkutan.

Perubahan peraturan yang lebih tinggi juga menjadi dasar dari penyusunan Peraturan Bupati ini, antara Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 91 Tahun 2010 telah memberikan pedoman yang lebih jelas berkaitan dengan teknis pemungutan Pajak Daerah. Disamping itu perubahan struktur organisasi perangkat daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sambas juga merubah fungsi dan tugas dari masing-masing Organisasi Perangkat Daerah yang ada.

Dengan pengaturan kembali maupun penggantian beberapa materi yang terdapat dalam ketentuan Peraturan Bupati ini serta penyesuaian terhadap ketentuan peraturan yang lebih tinggi, diharapkan dapat memberikan arah dan batasan yang lebih jelas dan pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan dari sektor Pajak Daerah memiliki pedoman yang lebih baik dari sebelumnya.

II. PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1 Ayat (2) : Cukup jelas.
- Pasal 2 : Cukup jelas.
- Pasal 3 : Cukup jelas.
- Pasal 4 Ayat (1) : Cukup jelas.
- Ayat (2) : Yang dimaksud dengan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah adalah hubungan sedarah antara orang tua dan anak/ anak dan orang tua, tidak termasuk hubungan antara kakek/nenek dan cucu, atau kakak dan adik/adik dan kakak.
- Pasal 5 : Cukup jelas.
- Pasal 6 : Cukup jelas.
- Pasal 7 : Cukup jelas.
- Pasal 8 : Cukup jelas.
- Pasal 9 : Cukup jelas.
- Pasal 10 : Cukup jelas.
- Pasal 11 : Cukup jelas.
- Pasal 12 : Cukup jelas.
- Pasal 13 : Cukup jelas.
- Pasal 14 Ayat (1) : Yang dimaksud dengan bukti tanda lunas pembayaran BPHTB yang terutang adalah blanko SSPD BPHTB/SSPD yang telah dicap lunas oleh bank tempat penyetoran, atau bukti transfer rekening yang dikeluarkan oleh bank tempat penyetoran.
- Ayat (2) : Cukup jelas.
- Pasal 15 : Cukup jelas.
- Pasal 16 : Cukup jelas.
- Pasal 17 : Cukup jelas.
- Pasal 18 : Cukup jelas.
- Pasal 19 : Cukup jelas.
- Pasal 20 : Cukup jelas.
- Pasal 21 : Cukup jelas.

- Pasal 22 : Cukup jelas.
- Pasal 23 : Cukup jelas.
- Pasal 24 : Cukup jelas.
- Pasal 25 : Cukup jelas.
- Pasal 26 : Cukup jelas.
- Pasal 27 : Cukup jelas.
- Pasal 28 : Cukup jelas.
- Pasal 29 : Cukup jelas.
- Pasal 30 : Cukup jelas.
- Pasal 31 : Cukup jelas.
- Pasal 32 : Cukup jelas.
- Pasal 33 : Cukup jelas.
- Pasal 34 : Cukup jelas.
- Pasal 35 : Cukup jelas.
- Pasal 36 Ayat (1) : Yang dimaksud dengan kedaluwarsa penagihan adalah piutang Pajak yang telah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- Ayat (2) : Cukup jelas.
- Ayat (3) : Cukup jelas.
- Ayat (4) : Cukup jelas.
- Ayat (5) : Cukup jelas.
- Ayat (6) : Cukup jelas.
- Pasal 37 : Cukup jelas.
- Pasal 38 : Cukup jelas.
- Pasal 39 Ayat (1) : Yang dimaksud dengan penilaian yang wajar adalah penilaian yang dilakukan terhadap objek Pajak dengan memperhatikan keadaan/kondisi yang sebenarnya terdapat pada objek Pajak saat pendaftaran BPHTB dilakukan, dengan menggunakan metode tertentu yang ditetapkan oleh Badan.
- Ayat (2) : Cukup jelas.
- Ayat (3) : Cukup jelas.


Pasal 40 : Cukup jelas.

Pasal 41 : Cukup jelas.

Pasal 42 : Cukup jelas.

LAMPIRAN 1 PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 29 TAHUN 2016
 TANGGAL 29 Desember 2016
 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI SSPD BPHTB

 PEMERINTAH KABUPATEN SAMBAS BADAN KEUANGAN DAERAH	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD BPHTB)	Lembaran 1 Untuk Wajib Pajak Sebagai Bukti Pembayaran																
BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH																		
PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada tabel dan belakang lembar ini terlebih dahulu.																		
A. 1. Nama Wajib Pajak 2. NPWP 3. Alamat Wajib Pajak 4. Kelurahan / Desa 5. RT/RW 6. Kecamatan 7. Kabupaten / Kota 8. Kode Pos	[Grid for Name and NPWP]	[Grid for Address and Location]																
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 2. Latak Tanah dan Bangunan 3. Kelurahan / Desa 4. Kecamatan 5. RT/RW 6. Kabupaten / Kota Perhitungan NJOP PBB :	[Grid for NOP and Location]	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Unsur</th> <th>Luas (Diatas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th>NJOP PBB / MP (Diatas berdasarkan SSPD PBB Tahun berjalan/nya perolehan hak/Tahun ...)</th> <th>Luas x NJOP PBB / MP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Sdm)</td> <td>7. m²</td> <td>8. Rp.</td> <td>11. Rp. <small>(angka 7 x angka 8)</small></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>9. m²</td> <td>10. Rp.</td> <td>12. Rp. <small>(angka 9 x angka 10)</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">NJOP PBB</td> <td>13. Rp. <small>(angka 11 + angka 12)</small></td> </tr> </tbody> </table> 15. Jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan 16. Nomor sertifikat 14. Harga Transaksi / Nilai Pasar Rp.	Unsur	Luas (Diatas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / MP (Diatas berdasarkan SSPD PBB Tahun berjalan/nya perolehan hak/Tahun ...)	Luas x NJOP PBB / MP	Tanah (Sdm)	7. m ²	8. Rp.	11. Rp. <small>(angka 7 x angka 8)</small>	Bangunan	9. m ²	10. Rp.	12. Rp. <small>(angka 9 x angka 10)</small>	NJOP PBB			13. Rp. <small>(angka 11 + angka 12)</small>
Unsur	Luas (Diatas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / MP (Diatas berdasarkan SSPD PBB Tahun berjalan/nya perolehan hak/Tahun ...)	Luas x NJOP PBB / MP															
Tanah (Sdm)	7. m ²	8. Rp.	11. Rp. <small>(angka 7 x angka 8)</small>															
Bangunan	9. m ²	10. Rp.	12. Rp. <small>(angka 9 x angka 10)</small>															
NJOP PBB			13. Rp. <small>(angka 11 + angka 12)</small>															
C. PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)																		
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		1 >																
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)		2 >																
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOJKP)		3 >																
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		4 >																
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		5 >																
D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk dibayarkan ke rekening Kas Daerah :																		
a. Perhitungan Wajib Pajak b. STS / SKSKS / SKSKOT *) c. Pengurangan ditanggung sendiri d.		[Grid for Total Amount] Nama : Tanggal : (Dengan angka) Rp. Dengan Huruf :																
*) Coret yang tidak perlu.																		
Mengetahui PRAT / Sekretaris / Kepala Kantor Latak / Pejabat Latak / Kepala Kantor Perencanaan / Kota *)	Diterima oleh TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal :	Tgl WAJIB PAJAK / PENYETOR																
Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel dan tanda tangan																
Hanya diisi oleh Petugas kantor Badan Keuangan Daerah	Nomor Dokumen [Grid]	NOP PBB Baru [Grid]																

PETUNJUK PENGISIAN SSPD

- Isilah SSPD ini dengan huruf cetak KAPITAL atau diketik.
- Gunakan satu SSPD untuk setiap setoran dan setiap jenis perolehan hak atas suatu tanah dan atau bangunan.
- Formulir ini dapat juga digunakan untuk pembayaran atas suatu pembeutan atau pengungkapan keabsaharan perhitungan WP.

Cara Pengisian :

- Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas dan Kode wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan.
- Huruf A Disi dengan data WP.
Angka 1 s.d angka 5 (cukup jelas).
- Huruf B Disi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
Angka 1. Disi dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPT PBB atas tanah atau bangunan yang bersangkutan.
Angka 2 s.d angka 8. Disi dengan letak tanah dan bangunan yang haknya diperoleh.
Angka 7 s.d angka 13 Merupakan tabel untuk perhitungan NJOP PBB atas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh. Pada kolom 8 dan 10 agar disebutkan Tahun SPPT PBB saat terjadinya perolehan. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan / belum ada SPPT PBB angka 9 dan 10 diisi berdasarkan surat keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB / Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan atas permohonan WP.
Angka 14. Disi dengan harga transaksi yang terjadi / harga transaksi yang tercantum Rincilah Lelang / nilai pasar objek tersebut.
Angka 15. Disi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagai berikut :

Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode
Pemindahan Hak :					
• Jual beli	01	• Pemakaian dalam perseroan / badan hukum lainnya	06	• Pemekaran usaha	12
• Tukar-menukar	02	• Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	• Hadiah	13
• Hibah	03	• Penunjukan pembeli dalam lelang	08	• Perolehan hak Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Susun Sederhana melalui KPR bersubsidi *)	14
• Hibah Wasiat	04	• Pelaksanaan putusan hakim yg mempunyai kekuatan hukum tetap	09	Pemberian Hak Baru :	
• Waris	05	• Penggabungan usaha	10	• Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	21
		• Peleburan usaha	11	• Pemberian hak baru di luar pelepasan hak	22

- Huruf C Disi dengan nomor sertifikat tanah.
Disi dengan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh WP. Dalam hal SSPD digunakan untuk setoran berdasarkan STB/SKBKB/SKBKB sebagai mana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d atau huruf C tidak perlu diisi.
Angka 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan harga transaksi / nilai pasar objek pajak sebagaimana huruf B angka 14 namun dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB sebagaimana huruf B angka 13.
Angka 2. Disi sesuai dengan berdasarkan NPOPTKP untuk Kabupaten/Kota yang bersangkutan, yang ditetapkan oleh Kanwil Objek Pajak atas nama Menteri Keuangan (informasi mengenai besar NPOPTKP dapat diperoleh melalui kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama setempat).
Angka 3. Cukup jelas.
Angka 4. Disi dengan hasil perkalian antara NPOPKP (angka 3) dengan tarif pajak sebesar 5 % (sesuai Pasal 54 Perda No. 6 Tahun 2010).
Angka 5. Sama dengan angka 4, dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- Huruf D Disi dengan memberi tanda " x " pada kotak yang sesuai dengan setoran pajak / sanksi administrasi berdasarkan :
Huruf a. Menurut perhitungan WP sebagaimana huruf C.
Huruf b.
 - Menurut Surat Tegihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB); atau
 - Menurut Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB); atau
 - Menurut Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).
 Huruf c. Disi dalam hal WP menghibung sendiri besarnya pengurangan BPHTB yang berdasarkan Keputusan Bupati.
Huruf d. Disi untuk setoran huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan SK Pembeutan / SK Keberatan / Putusan Banding / Putusan lain yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.

Catatan :

- Disi dengan jumlah pajak yang disetor dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yang diarsir).
- Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (no), maka WP tetap mengisi SSPD dengan memberikan keterangan " NIHL " pada huruf C angka 5.
- SSPD nihil cukup diketahui oleh PPAT / Notaris / Kepala Kantor Lelang / Pejabat Lelang / Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bank / Kantor Pos Penepsi).
- SSPD nihil lembar ke-2, SSPD nihil lembar ke-3 dan SSPD nihil lembar ke-4 disampaikan ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas.

B. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak :
Alamat :
Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten / Kota :
No. Telepon / HP :
Lokasi Objek Pajak :
NOP PBB :

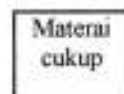
Dengan ini menyatakan bahwa semua data yang saya sampaikan sebagai kelengkapan dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk keperluan penelitian SSPD BPHTB adalah benar dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya, dengan ketentuan :

1. Apabila dikemudian hari berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar, maka saya akan melunasi kekurangan tersebut berdasarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar yang diterbitkan sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Dan apabila dikemudian hari ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang, maka saya akan melunasi kekurangan tersebut berdasarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan yang diterbitkan sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

.....

Yang membuat pernyataan,
Kuasa Wajib Pajak



(.....)

C. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT KUASA

SURAT KUASA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA,

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA,

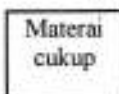
Dengan ini PIHAK PETAMA memberikan kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk menghadap instansi/pejabat yang berwenang, serta menandatangani dokumen lain yang dianggap perlu dalam rangka pengurusan validasi SSPD BPHTB.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat tanpa adanya tekanan dari pihak manapun.

Pemangkat,

Yang Menerima Kuasa
PIHAK KEDUA

Yang Memberi Kuasa
PIHAK PERTAMA



(.....)

(.....)

D. CONTOH PERHITUNGAN BPHTB YANG TERUTANG

Nyonya Elly membeli sebidang tanah di Kecamatan Tebas tepatnya di Desa Tebas Sungai, dengan luas 596 m² yang di atasnya berdiri bangunan dengan luas 80 m². Menurut Nyonya Elly Tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 85.000.000,00.

Selanjutnya Nyonya Elly mengurus peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan sertifikat atas namanya sendiri. Dari transaksi tersebut perhitungan BPHTB yang terutang atas nama Wajib Pajak Nyonya Elly adalah sebagai berikut :

- Nilai transaksi (harga jual beli) Rp. 85.000.000,00
- Maka NPOP : Rp. 85.000.000,00
- NPOPTKP : Rp. 60.000.000,00

- NPOPKP : Rp. 25.000.000,00
- Tarif BPHTB : 5%
- BPHTB yang terutang : Rp. 1.250.000,00

Jadi BPHTB yang harus dibayar oleh Nyonya Elly adalah sebesar Rp. 1.250.000,00

BUPATI SAMBAS,

TTD

ATBAH ROMIN SUHAILI

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN



MARIANIS

Pembina (IV/a)

NIP. 19640112 200003 1 003

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 29 TAHUN 2016
 TANGGAL 29 Desember 2016
 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
 BANGUNAN KURANG BAYAR

KOP SKPD	SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KURANG BAYAR Masa Pajak : Tahun :	No. Urut <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/>																										
Nama : Alamat : NPWPD : <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px;" type="text"/> Tanggal jatuh te:																												
I. Berdasarkan Pasal 58 Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 telah dilakukan pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban : Kode Rekening : Uraian :																												
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut : <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. Dasar Pengenaan</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>2. BPHTB yang terhutang</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>3. Kredit Pajak :</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelum</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">b. Setoran yang dilakukan</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">c. Lain - lain</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>5. Sanksi administrasi :</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">a. Bunga (Psi 58 (2))</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">b. Kesenakan (Psi 58 (3))</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> </table>			1. Dasar Pengenaan	Rp	2. BPHTB yang terhutang	Rp	3. Kredit Pajak :		a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelum	Rp	b. Setoran yang dilakukan	Rp	c. Lain - lain	Rp	d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)	Rp	4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)	Rp	5. Sanksi administrasi :		a. Bunga (Psi 58 (2))	Rp	b. Kesenakan (Psi 58 (3))	Rp	c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)	Rp	6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)	Rp
1. Dasar Pengenaan	Rp																											
2. BPHTB yang terhutang	Rp																											
3. Kredit Pajak :																												
a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelum	Rp																											
b. Setoran yang dilakukan	Rp																											
c. Lain - lain	Rp																											
d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)	Rp																											
4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)	Rp																											
5. Sanksi administrasi :																												
a. Bunga (Psi 58 (2))	Rp																											
b. Kesenakan (Psi 58 (3))	Rp																											
c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)	Rp																											
6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)	Rp																											
Dengan Huruf <input style="width: 50%; border: 1px solid black;" type="text"/>																												
PERHATIAN 1. Harap penyeteroran dilakukan melalui Bendahara Penerimaan atau ke Kas Daerah (Bank KALBAR) dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB). 2. Apabila SKBPHTBKB ini tidak atau Kurang Dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak SKBPHTBKB ini diterbitkan dikenakan sanksi administrasi berupa Tahun																												
Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas (.....) NIP.																												

 Gunting disini

TANDA TERIMA		No. Surat Ketetapa:
NPWPD	:	
Nama	:	
Alamat	:	
		Tahun
		Yang Menerima
		(.....)

B. CONTOH PERHITUNGAN SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KURANG BAYAR

Pada awal bulan April 20xx Nyonya Elly membeli sebidang tanah di Kecamatan Tebas tepatnya di Desa Tebas Sungai, dengan luas 596 m² yang di atasnya berdiri bangunan dengan luas 80 m². Menurut Nyonya Elly Tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 85.000.000,00.

Berdasarkan pemeriksaan terhadap SSBP BPHTB yang disampaikan ternyata jumlah yang dibayarkan tidak sesuai, dimana BPHTB yang dibayar hanya sebesar Rp. 1.000.000,00. Atas kekurangan tersebut pada akhir awal bulan Mei 20xx diterbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, sehingga perhitungan BPHTB terutang yang harus dibayar adalah sebagai berikut :

- Nilai transaksi (harga jual beli)	Rp.	85.000.000,00
- Maka NPOP	: Rp.	85.000.000,00
- NPOPTKP	: Rp.	60.000.000,00
<hr/>		
- NPOPKP	: Rp.	25.000.000,00
- Tarif BPHTB	: 5%	
- BPHTB yang terutang	: Rp.	1.250.000,00

Dari kewajiban sebesar Rp. 1.250.000,00 tersebut Nyonya Elly hanya membayar sebesar Rp. 1.000.000,00, sehingga terdapat kekurangan sebesar :

- BPHTB yang terutang	: Rp.	1.250.000,00
- BPHTB yang dibayar	: Rp.	1.000.000,00
<hr/>		
Kekurangan BPHTB	: Rp.	250.000,00
- Sanksi administrasi bunga :		
Rp. 250.000,00 x 2% x 1 bulan	: Rp.	5.000,00

Jumlah kewajiban BPHTB terutang seluruhnya menjadi :

- Kekurangan BPHTB yang dibayar	: Rp.	250.000,00
- Sanksi administrasi bunga	: Rp.	5.000,00
<hr/>		
Jumlah seluruhnya	: Rp.	255.000,00

Jadi BPHTB terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar yang harus dibayar oleh Nyonya Elly adalah sebesar Rp. 255.000,00

C. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BANGUNAN KURANG BAYAR TAMBAHAN

KOP SKPD	SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KURANG BAYAR TAMBAHAN Masa Pajak : Tahun :	No. Urut <table border="1" style="width: 100%; height: 20px; border-collapse: collapse;"></table>																										
<p>Nama :</p> <p>Alamat :</p> <p>NPWPD : <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table></p> <p>Tanggal jatuh tempo :</p>																												
<p>I. Berdasarkan Pasal 58 Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2010 telah dilakukan pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban :</p> <p>Kode Rekening :</p> <p>Uraian :</p> <p>II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. Dasar Pengenaan</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>2. BPHTB yang terhutang</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>3. Kredit Pajak :</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelumnya</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">b. Setoran yang dilakukan</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">c. Lain - lain</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>5. Sanksi administrasi :</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">a. Bunga (Psl 58 (2))</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">b. Kenaikan (Psl 58 (3))</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> <tr> <td>6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)</td> <td style="text-align: right;">Rp</td> </tr> </table>			1. Dasar Pengenaan	Rp	2. BPHTB yang terhutang	Rp	3. Kredit Pajak :		a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelumnya	Rp	b. Setoran yang dilakukan	Rp	c. Lain - lain	Rp	d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)	Rp	4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)	Rp	5. Sanksi administrasi :		a. Bunga (Psl 58 (2))	Rp	b. Kenaikan (Psl 58 (3))	Rp	c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)	Rp	6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)	Rp
1. Dasar Pengenaan	Rp																											
2. BPHTB yang terhutang	Rp																											
3. Kredit Pajak :																												
a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelumnya	Rp																											
b. Setoran yang dilakukan	Rp																											
c. Lain - lain	Rp																											
d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a + b + c)	Rp																											
4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2 - 3d)	Rp																											
5. Sanksi administrasi :																												
a. Bunga (Psl 58 (2))	Rp																											
b. Kenaikan (Psl 58 (3))	Rp																											
c. Jumlah Sanksi Administrasi (a + b)	Rp																											
6. Jumlah yang masih harus dibayar (4 + 5c)	Rp																											
<p>Dengan Huruf <table border="1" style="display: inline-table; width: 150px; height: 15px; vertical-align: middle;"></table></p>																												
<p>PERHATIAN</p> <p>1. Harap penyeteroran dilakukan melalui Bendahara Penerimaan atau ke Kas Daerah (Bank KALBAR) dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB).</p> <p>2. Apabila SKBPHTBKBT ini tidak atau Kurang Dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak SKBPHTBKBT ini diterbitkan dikenakan sanksi administrasi</p>																												
<p>Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas</p> <p>(.....) NIP.</p>																												
<p>----- Gunting disini -----</p>																												
<p>No. Surat Ketetapan :</p>																												
<p>TANDA TERIMA</p>																												
<p>NPWPD :</p> <p>Nama :</p> <p>Alamat :</p> <p style="text-align: right;">..... Tahun</p> <p style="text-align: right;">Yang Menerima</p> <p style="text-align: center;">(.....)</p>																												

D. CONTOH PERHITUNGAN SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KURANG BAYAR TAMBAHAN

Pada awal bulan April 20xx Nyonya Elly membeli sebidang tanah di Kecamatan Tebas tepatnya di Desa Tebas Sungai, dengan luas 596 m² yang di atasnya berdiri bangunan dengan luas 80 m². Menurut Nyonya Elly Tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 85.000.000,00.

Berdasarkan pemeriksaan terhadap SSBP BPHTB yang disampaikan ternyata jumlah yang dibayarkan tidak sesuai, dimana BPHTB yang dibayar hanya sebesar Rp. 1.000.000,00. Atas kekurangan tersebut pada akhir awal bulan Mei 20xx diterbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar. Disamping itu berdasarkan data baru yang diperoleh dan belum terungkap sebelumnya ternyata harga jual beli atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 120.000.000,00.

Sehingga perhitungan BPHTB terutang yang harus dibayar adalah sebagai berikut :

- Nilai transaksi (harga jual beli)	Rp.	85.000.000,00	
- Maka NPOP	:	Rp.	85.000.000,00
- NPOPTKP	:	Rp.	60.000.000,00
<hr/>			
- NPOPKP	:	Rp.	25.000.000,00
- Tarif BPHTB	:	5%	
- BPHTB yang terutang	:	Rp.	1.250.000,00

Dari kewajiban sebesar Rp. 1.250.000,00 tersebut Nyonya Elly hanya membayar sebesar Rp. 1.000.000,00, sehingga terdapat kekurangan sebesar :

- BPHTB yang terutang	:	Rp.	1.250.000,00
- BPHTB yang dibayar	:	Rp.	1.000.000,00
<hr/>			
Kekurangan BPHTB	:	Rp.	250.000,00
- Sanksi administrasi bunga :			
Rp. 250.000,00 x 2% x 1 bulan	:	Rp.	5.000,00

Data baru yang diperoleh harga transaksi jual beli yang sebenarnya adalah Rp. 120.000.000,00. Jumlah sanksi administrasi adalah sebagai berikut :

- Harga transaksi sebenarnya	Rp.	120.000.000,00	
- Maka NPOP	:	Rp.	120.000.000,00
- NPOPTKP	:	Rp.	60.000.000,00
<hr/>			
- NPOPKP	:	Rp.	60.000.000,00

- Tarif BPHTB : 5%
- BPHTB yang terutang sebenarnya : Rp. 3.000.000,00
- BPHTB yang telah dibayar : Rp. 1.250.000,00

Selisih BPHTB yang terutang : Rp. 1.750.000,00

Tambahan sanksi administrasi kenaikan :

- Rp. 1.750.000,00 x 100% x 1 bulan : Rp. 1.750.000,00

Sehingga jumlah BPHTB terutang yang harus dibayar seluruhnya :

- Kekurangan setoran BPHTB terutang Rp. 250.000,00
- Sanksi bunga Rp. 5.000,00
- Tambahan BPHTB terutang Rp. 1.750.000,00
- Sanksi kenaikan Rp. 1.750.000,00

Jumlah BPHTB terutang menjadi Rp. 3.755.000,00

Jadi BPHTB terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan yang harus dibayar oleh Nyonya Elly adalah sebesar Rp. 3.755.000,00

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 29 TAHUN 2016
 TANGGAL 29 Desember 2016
 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN PEMBETULAN BPHTB

		..... Tahun.....
Nomor	:	Kepada Yth.
Lampiran	:	BUPATI SAMBAS
Perihal	: Permohonan Pembetulan	c/q. Bapak Kepala Dinas Pendapatan
	BPHTB	Daerah
		Kabupaten Sambas
		Di
Dengan hormat,		
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :		
Nama	:	.....
Alamat	:	.....
bertindak untuk dan atas nama		
Nama Wajib Pajak	:	.....
Alamat Objek Pajak	:	.....
	
		..... Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak	:	.....
	
Jenis Perolehan Hak	:	.....
Kami mengajukan Permohonan Pembetulan BPHTB/SKBPHTBKB/SKBPHTBKBT/STBPHTB*)		
No.	:	.....
bulan	:	..... Tahun jumlah Rp.
Dengan alasan	:	.....
	
	
Demikian agar kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan banyak terima kasih.		
Hormat kami,		
Pemohon		
.....		

*) Coret yang tidak perlu

B. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PEMBETULAN BPHTB

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :	
tentang :	
PEMBETULAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	
Membaca	: Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat :
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menerima Surat Permohonan Nomor tanggal Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah dibetulkan sebagaimana terlampir .
KETIGA	: Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.
	Ditetapkan di : Pada Tanggal :
BUPATI SAMBAS	
.....	

C. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN PEMBETULAN BPHTB

KOP BUPATI	
<p>KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :</p> <p style="text-align: center;">tentang :</p> <p style="text-align: center;">PENOLAKAN PEMBETULAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</p>	
Membaca	: Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat :
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menolak Surat Permohonan Nomor tanggal Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah ditetapkan sebagaimana terlampir .
KETIGA	: Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.
	Ditetapkan di : Pada Tanggal :
<p>BUPATI SAMBAS</p> <p style="text-align: center;">.....</p>	

D. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN PENGURANGAN BPHTB

	..... Tahun.....
Nomor :	Kepada Yth.
Lampiran :	BUPATI SAMBAS
Perihal : Permohonan Pengurangan BPHTB	c/q. Bapak Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas
	Di
 Dengan hormat,	
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama	:
Alamat	:
bertindak untuk dan atas nama	
Nama Wajib Pajak	:
Alamat Objek Pajak	:
	..... Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak	.....
Jenis Perolehan Hak	.....
Kami mengajukan Permohonan Pengurangan BPHTB/SKBPHTBKB/SKBPHTBKBT/STBPHTB*)	
No.....	
bulan Tahun jumlah Rp.	
Dengan alasan	
.....	
Demikian agar kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan banyak terima kasih.	
	Hormat kami,
	Pemohon

*) Coret yang tidak perlu	

E. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENGURANGAN BPHTB

KOP BUPATI			
<p>KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :</p> <p style="text-align: center;">tentang :</p> <p style="text-align: center;">PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</p>			
Membaca	:	Surat Permohonan Nomor	
		Tanggal	
		Atas Nama :	
		Alamat :	
		
Menimbang	:		
Mengingat	:		
MEMUTUSKAN			
Menetapkan	:		
PERTAMA	:	Menerima Surat Permohonan Nomor tanggal	Nomor
		Atas Nama :	
		Alamat :	
		
		Alamat Objek Pajak :	
		Objek Pajak Perolehan Hak :	
		Jenis Perolehan Hak :	
		Berhubung	
		
KEDUA	:	Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah dibetulkan sebagaimana terlampir .	
KETIGA	:	Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.	
		Ditetapkan di :	
		Pada Tanggal :	
BUPATI SAMBAS			
.....			

F. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN PENGURANGAN BPHTB

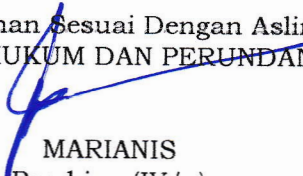
KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :	
tentang :	
PENOLAKAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	
Membaca	: Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat :
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menolak Surat Permohonan Nomor tanggal Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah ditetapkan sebagaimana terlampir .
KETIGA	: Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.
	Ditetapkan di : Pada Tanggal :
BUPATI SAMBAS	
.....	

BUPATI SAMBAS,

TTD

ATBAH ROMIN SUHAILI

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN


MARIANIS
Pembina (IV/a)
NIP. 19640112 200003 1 003

LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 29 TAHUN 2016
 TANGGAL 29 Desember 2016
 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN KEBERATAN BPHTB

		..... Tahun.....
Nomor	:	Kepada Yth.
Lampiran	:	BUPATI SAMBAS
Perihal	: Permohonan Keberatan	c/q. Bapak Kepala Dinas Pendapatan Daerah
	Atas BPHTB	Kabupaten Sambas
		Di
Dengan hormat,		
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :		
Nama	:	.....
Alamat	:	.....
bertindak untuk dan atas nama		
Nama Wajib Pajak	:	.....
Alamat Objek Pajak	:	.....
	
		..... Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak	:	.....
Jenis Perolehan Hak	:	.....
Kami	mengajukan	Permohonan Keberatan atas
BPHTB/SKBPHTBKB/SKBPHTBKBT/STBPHTB*)	No.....	atas
bulan	Tahun	jumlah Rp.
Dengan alasan		
.....		
Demikian agar kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan banyak terima kasih.		
		Hormat kami,
		Pemohon
	

*) Coret yang tidak perlu

B. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN KEBERATAN BPHTB

KOP BUPATI

KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS
NOMOR :

Tentang

KEBERATAN BPHTB

Membaca : Surat Permohonan Keberatan Nomor.....
Tanggal :
Atas nama :
Alamat :

Menimbang :

Mengingat :

MEMUTUSKAN

Menetapkan:

PERTAMA : Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :
Atas nama :
Alamat :
:
:

Alamat Objek Pajak :
Objek Pajak Perolehan Hak :
Jenis Perolehan Hak :

Semula ditetapkan : Rp. _____
Dikurangi (ditambah) dengan seji : Rp. _____
Besarnya menjadi : Rp. _____

Dengan huruf :

KEDUA : Apabila dikemudian hari ada kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.

Ditetapkan :
Pada tanggal :

BUPATI SAMBAS

.....

C. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN KEBERATAN BPHTB

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :	
Tentang PENOLAKAN KEBERATAN BPHTB	
Mem baca :	Surat Permohonan Keberatan Nomor..... Tanggal : Atas nama : Alamat : : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Menimbang :	
Mengingat :	
MEMUTUSKAN	
Menetapkan :	
PERTAMA :	Menolak Surat Permohonan Keberatan Nomor : Tanggal : Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung.....
KEDUA :	Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah diterima
KETIGA :	Apabila dikemudian hari ada kekeliruan dalam Surat Keputusan ini akan diadakan pembetulan seperlunya.
Ditetapkan di : Pada tanggal :	
BUPATI SAMBAS	
.....	

BUPATI SAMBAS,
TTD
ATBAH ROMIN SUHAILI

LAMPIRAN V PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 29 TAHUN 2016
 TANGGAL 29 Desember 2016
 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT PAKSA

KOP SKPD	<p>SURAT PAKSA NOMOR :</p> <p>DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA BUPATI SAMBAS</p> <p>Nama :</p> <p>NPWP : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Alamat :</p> <p>.....</p>		
menunggak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dibawah ini :			
Objek Pajak	Luas Objek Pajak	No. & Tanggal BPHTB/SKBPHTB/SKBPHTBKB/SKBPHTBKB/Keputusan Pembetulan / Keputusan Keberatan/Putusan Banding *)	Jumlah Tunggakan (Rp).
Jumlah			Rp.
.....			
(.....)			
Dengan ini :			
1. Memerintahkan Wajib Pajak / Penanggung BPHTB untuk membayar Jumlah Tunggakan tersebut ke Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas atau Bank Pembangunan Daerah, ditambah dengan biaya Penagihan dalam jangka waktu 24 jam setelah pemberitahuan Surat paksa ini. 2. Memerintahkan kepada Juru Sita yang melaksanakan Surat Paksa ini atau Juru Sita yang lain yang ditunjuk untuk melanjutkan pelaksanaan Surat paksa untuk melaksanakan penyitaan atas barang-barang milik Wajib Pajak / Penanggung Pajak, apabila dalam waktu 2 x 24 jam Surat Paksa ini tidak dipenuhi.			
<p style="text-align: center; margin: 0;">PERHATIAN</p> <p style="margin: 0;">BPHTB HARUS DILUNASI DALAM WATU 2 X 24 JAM SETELAH MENERIMA SURAT PAKSA INI. SESUDAH BATAS WAKTU ITU, TINDAKAN PENAGIHAN AKAN DILANJUTKAN DENGAN PENYITTAAN (Pasal 73 PERDA No. 8 Tahun 2010)</p>		<p>..... Tahun</p> <p>BUPATI SAMBAS</p> <p>(.....)</p>	

Dilanjutkan pada halaman 2

Pada hari ini tanggal bulan tahun atas permintaan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Sambas yang beralamat di saya Juru Sita Pajak Daerah Pada Dinas Kabupaten Sambas yang beralamat di

MEMBERITAHUKAN DENGAN RESMI

Kepada Saudara
Bertempat tinggal di berkedudukan sebagai Surat Paksa disebaliknya ini tertanggal dan saya, Juru Sita Daerah, berdasarkan Kekuatan Surat Paksa tersebut memerintahkan kepada Penanggung Pajak supaya dalam waktu 2 x 24 jam ; memenuhi Isi Surat Paksa, dan oleh karena itu harus menyettor di Bendahara Penerimaan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas atau Bank Pembangunan Daerah sebanyak Rp. dengan tidak mengurangi kewajiban untuk membayar biaya-biaya Penagihan ini dan biaya selanjutnya, dan jika tidak membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka harta bendanya baik yang berupa barang yang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak akan di Sita dan di jual dimuka umum dan hasil penjualannya digunakan untuk membayar Hutang BPHTB, Denda, Bunga dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pelaksanaan Penagihan ini.

Surat Paksa ini dapat dilanjutkan dengan tindakan penyitaan.

Saya, Juru Sita Pajak Daerah, telah menyerahkan salinan Surat paksa ini kepada Wajib Pajak / Penanggung BPHTB, dan saya lakukan di tempat tinggal / kedudukan orang pribadi / badan yang menanggung pajak.

Penyerahan salinan Surat Paksa ini dilakukan kepada bertempat tinggal di disebabkan

Yang menerima Salinan Surat Paksa,

Juru Sita Pajak Daerah,

(.....)
Jabatan :

(.....)
NIP.

Biaya pelaksanaan Surat Paksa sebagai berikut :

1. Biaya harian Juru Sita Rp.
 2. Biaya Perjalanan Rp.
- Jumlah Rp.

BUPATI SAMBAS,

TTD

ATBAH ROMIN SUHAILI

LAMPIRAN VII PERATURAN BUPATI SAMBAS
NOMOR 29 TAHUN 2016
TANGGAL 29 Desember 2016
TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENGHAPUSAN PIUTANG

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR :	
tentang :	
PENGHAPUSAN PIUTANG BPHTB PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN SAMBAS	
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN	
Menetapkan	:
KESATU	: Menghapuskan piutang BPHTB untuk Tahun Pajak sampai dengan Tahun Pajak pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas sebesar Rp. (terbilang))
KEDUA	: Rincian piutang BPHTByang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU tercantum pada lampiran Keputusan ini.
KETIGA	: Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.
KEEMPAT	: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
	Ditetapkan di :
	Pada Tanggal :
BUPATI SAMBAS	
.....	

BUPATI SAMBAS,

TTD

ATBAH ROMIN SUHAILI