



SALINAN

BUPATI SEKADAU
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR 21 TAHUN 2019

TENTANG

TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SEKADAU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SEKADAU,

- Menimbang : a. bahwa pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Sekadausebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Sekadau;
- b. bahwa untuk lebih mengoptimalkan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat, perlu disesuaikan dengan dinamika perkembangan pengaturan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga Peraturan Bupati Sekadau Nomor 19 tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud Dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Sekadau tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sekadau

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan 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);
2. Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3988);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Melawi dan Kabupaten Sekadau di Provinsi Kalimantan Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4344).

6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. 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 diubah beberapa kali 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah,

- Pemerintah Daerah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114);
 14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 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);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
 18. Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 2016 Tentang Pemberian Pengurangan dan/atau Keringanan atau Pembebasan Pajak BPHTB dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Rumah Umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
 19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang

- Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara Serta Penyampaiannya;
 21. Peraturan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.17/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah;
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 07 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Sekadau (Lembaran Daerah Daerah Tahun 2008 Nomor 7);
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Sekadau (Lembaran Daerah Kabupaten Sekadau Tahun 2011 Nomor 2) sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Sekadau;
 24. Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 2 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Sekadau;
 25. Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Sekadau (Lembaran Daerah Kabupaten Sekadau Tahun 2016 Nomor 7);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SEKADAU

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Sekadau;
2. Pemerintahan Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah di Kabupaten Sekadau;
3. Pemerintah Daerah adalah penyelenggara urusan Pemerintah oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
4. Kepala Daerah adalah Bupati Kabupaten Sekadau;
5. Badan Pengelola Retribusi dan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat BPRPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Sekadau yang diberi kewenangan dalam pengelolaan dan pemungutan Pajak Daerah Kabupaten Sekadau;
6. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Sekadau;
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
8. Sistem Informasi Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat SIPKD merupakan sistem pengelolaan keuangan daerah yang digunakan Kabupaten Sekadau untuk berbagai jenis transaksional keuangan.
9. Elektronik Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disebut e-PAD merupakan aplikasi pengelola Pendapatan Daerah yang digunakan Badan Pengelola Retribusi dan Pajak Daerah mulai dari pendaftaran, pemberian identitas (berupa nomor NPWPD), pengelola data wajib pajak, penetapan, pembukuan dan pelaporan sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak.
10. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

- adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan;
11. 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;
 12. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
 13. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap;
 14. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 15. Kantor Pertanahan Kabupaten Sekadau adalah Kantor yang membidangi urusan pengelolaan data base pertanahan di Kabupaten Sekadau;
 16. Bendahara Penerimaan adalah pejabat yang ditunjuk untuk menerbitkan Surat Tanda Setoran Pajak Daerah;
 17. Pengelola Pendaftaran dan Pendataan Pajak/Retribusi adalah pejabat yang ditunjuk untuk menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah;

18. Bank adalah pihak yang ditunjuk untuk menerima pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhutang dari Wajib Pajak;
19. Surat Tanda Setoran yang selanjutnya disingkat STS adalah surat tanda setoran Pajak Daerah;
20. Dokumen atau Akta terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen atau akta yang menyatakan telah terjadinya peralihan dan perolehan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen atau akta ini dapat berupa Akta Jual Beli/ Surat Keterangan Jual Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Waris, Risalah lelang, Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum;
21. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk menyampaikan data objek pajak sebagai dasar penetapan jumlah pajak terhutang;
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat yang digunakan untuk menetapkan besaran pajak terhutang;
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya

dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang;
27. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda;
28. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan;
29. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak;
30. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak;

31. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan hukum/peristiwa hukum peralihan dan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain;
32. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya;

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- 1) Tata Cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam penetapan, penatausahaan, dan pelaporan penerimaan BPHTB.
- 2) Tata Cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Penerimaan, Penelitian dan Verifikasi berkas;
 - b. Perhitungan dan penetapan BPHTB;
 - c. Pembayaran BPHTB;
 - d. Pelaporan BPHTB;
 - e. Penagihan BPHTB;
 - f. Penetapan Surat Keputusan Pengurangan.
- 3) Tata cara penerimaan, penelitian dan verifikasi berkas BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah cara Wajib Pajak mengajukan berkas permohonan dengan menggunakan SSPD BPHTB dilengkapi dengan dokumen pendukung selanjutnya untuk dilakukan penelitian dan verifikasi berkas langsung pada fungsi pelayanan BPRPD.
- 4) Tata cara perhitungan dan penetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah cara perhitungan dan penetapan pajak terutang yang

dilakukan oleh Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB, untuk selanjutnya dilakukan validasi Kepala Bidang PBB dan BPHTB.

- 5) Tata Cara Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah cara pembayaran BPHTB terhutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB pada Kas Daerah melalui Bank yang ditunjuk.
- 6) Tata Cara pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah tata cara pelaporan realisasi penerimaan BPHTB.
- 7) Tata Cara penagihan BPHTB terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah tata cara yang dilakukan setelah penetapan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT dan Surat Teguran yang dilakukan oleh BPRPD.
- 8) Tata Cara penetapan Surat Keputusan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah tata cara penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

- 1) Untuk melaksanakan tata cara pemungutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPRPD melaksanakan fungsi yang dibutuhkan meliputi:
 - a. Fungsi Pelayanan dilaksanakan oleh Bidang Pengelola PBB dan BPHTB;
 - b. Fungsi data dan informasi dilaksanakan oleh Bidang Pengelola PBB dan BPHTB;
 - c. Fungsi pembukuan dan pelaporan dilaksanakan oleh Bidang Perencanaan, Pengawasan Retribusi, Pajak Daerah dan Pendapatan Daerah;
- 2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam tata cara penelitian dokumen dan penetapan

SSPD;

- 3) Fungsi data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas untuk mengelola database terkait objek pajak;
- 4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk serta menerima dan memverifikasi pengajuan keberatan dari wajib pajak.

BAB III

Objek Dan Subjek Pajak BPHTB

Pasal 4

- 1) Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 2) Objek Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah Wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j. Penggabungan Usaha;
 - k. Peleburan Usaha;
 - l. Pemekaran Usaha; atau
 - m. Hadiah;
 - n. Pemberian hak baru;
 - o. Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak.
- 3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

adalah:

- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
 - f. Hak Pengelolaan.
- 4) Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. Perwakilan Diplomatik dan Konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. Badan atau perwakilan Lembaga Internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau tidak melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 5

- 1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 3) Wajib Pajak BPHTB sebagaimana yang dimaksud ayat (2) adalah nilai perolehan objek pajak Tanah dan/atau Bangunan di atas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Bab IV
Dasar Pengenaan Dan Tarif Pajak

Pasal 6

- 1) Dasar pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- 3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, Nilai Perolehan Objek Pajak yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

- 4) Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.
- 5) Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- 6) Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di instansi yang berwenang di wilayah Daerah.

Pasal 7

Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sudah menjadi pajak Kabupaten Sekadau, penetapan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dilakukan oleh Bupati.

Pasal 8

- 1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- 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 waris atau hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Pasal 9

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

BAB V
Wilayah Pemungutan Dan Tata Cara Pemungutan

Pasal 10
BPHTB dipungut di Daerah

Pasal 11

- 1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/notaris atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan.
- 2) PPAT/notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- 3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

Bagian Pertama
Penerimaan, Penelitian dan Verifikasi Berkas

Pasal 12

- 1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB yang formulirnya disediakan oleh BPRPD.
- 2) PPAT/notaries atau kepala kantor yang membidangi lelang Negara menandatangani SSPD BPHTB.
- 3) Formulir SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini terdiri dari atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut:
 - Lembar 1 : Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran.
 - Lembar 2 : Untuk PPAT / Notaris / Kantor Lelang / Pejabat Lelang.
 - Lembar 3 : Untuk Kantor Pertanahan.
 - Lembar 4 : Untuk arsip BPRPD.
 - Lembar 5 : Bendahara Penerima BPRPD.
 - Lembar 6 : Untuk arsip pembayaran pada Bank yang

ditunjuk.

- 4) Bentuk, Isi dan Tata cara pengisian Form SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran I Peraturan Bupati ini.
- 5) Wajib Pajak melengkapi dokumen-dokumen pendukung transaksi yang tercantum dalam lampiran II Peraturan Bupati ini, untuk selanjutnya diterima oleh fungsi pelayanan BPRPD.
- 6) Formulir yang diajukan wajib pajak diteliti dan diverifikasi kelengkapan berkasnya pada fungsi pelayanan BPRPD.

Bagian Kedua Perhitungan dan Penetapan

Pasal 13

- 1) Tata cara perhitungan dan penetapan adalah cara perhitungan dan penetapan pajak terhutang yang dilakukan oleh Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB. Tata cara ini dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi resiko kesalahan perhitungan yang dilakukan oleh Wajib Pajak secara mandiri.
- 2) Besarnya pokok pajak terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dengan dasar pengenaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) atau ayat (2).
- 3) Hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kemudian ditetapkan dalam SKPD sebagaimana tercantum dalam Lampiran III Keputusan Bupati ini.

Bagian Ketiga Pembayaran BPHTB

Pasal 14

- 1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terhutang

dengan menggunakan SSPD BPHTB dan STS yang dikeluarkan oleh Bendahara Penerimaan.

- 2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bendahara Penerimaan dan/atau Bank yang ditunjuk.
- 3) Tata cara pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran IV Peraturan Bupati ini.
- 4) Bukti pembayaran BPHTB dapat berupa Tanda Bukti Penerimaan dan Slip Setoran Bank.
- 5) Bukti pembayaran BPHTB dapat juga menggunakan Struk ATM (*Automatic Teller Machine*) yang disamakan dengan Slip Setoran Bank atau bukti lunas pembayaran lainnya yang sah.

Pasal 15

- 1) Sistem pembayaran BPHTB dapat dilakukan secara *online* (daring) sesuai dengan perkembangan/narasi sistem pembayaran BPHTB.
- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem pembayaran BPHTB *online* (daring) sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan dalam keputusan Bupati atau berdasarkan MoU dan/atau Perjanjian Kerja Sama antara Bupati Sekadau dan/atau BPRPD dengan pihak ketiga sesuai ketentuan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pelaporan BPHTB

Pasal 16

- 1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan BPRPD.
- 2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- 3) Pelaporan BPHTB melaksanakan penghimpunan data BPHTB yang digunakan untuk rekonsiliasi data.

Pasal 17

- 1) Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan BPRPD menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD dan/atau Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB dan/atau PPAT dan/atau Notaris dan Pejabat Lelang.
- 2) Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan BPRPD menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank dan/atau Tempat Lain yang Ditunjuk dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- 3) Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan BPRPD menerima laporan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari PPAT dan/atau Notaris dan Pejabat Lelang paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- 4) Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan BPRPD melaksanakan rekonsiliasi data BPHTB antara BPRPD dengan PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan minimal dilaksanakan 3 bulan sekali.
- 5) Laporan Penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tercantum dalam Lampiran V Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Tata Cara Penagihan BPHTB

Pasal 18

- 1) Tata cara penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak yang dilaksanakan oleh Kasubbid Penagihan PBB, BPHTB dan Piutang.
- 2) Tata cara penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD dan/atau SKPDKB dan/atau SKPDKBT.

- 3) STPD dan/atau SKPDKB dan/atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa jika diperlukan.

Bagian Keenam
Tata Cara Pengurangan BPHTB

Pasal 19

- 1) Untuk keperluan investasi dan/atau dalam hal-hal tertentu objek pajak, Bupati dapat memberikan pengurangan pajak terutang BPHTB.
- 2) Pengurangan pajak terutang BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan pada :
 - a. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan karena waris/ hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen).
 - b. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 1. WP orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 2. WP orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang perumahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 3. WP Badan yang memperoleh hak baru selain HPL dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan WP dan keterangan dari pejabat setempat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
 4. WP orang pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga

- sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
5. WP orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana (RSS) serta Rumah Susun Sangat Sederhana (RS3) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh persen);
- c. Kondisi WP yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. WP yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program pemerintah dibidang pertanahan diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen);
 2. WP Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen);
 3. WP orang pribadi Veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI, atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);

4. WP Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga WP harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang sesuai dengan kebijakan Pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
5. WP yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
6. WP yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
7. WP yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti: kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
8. WP badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi diberikan pengurangan sebesar 50% (lima

puluh persen);

- d. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk rumah ibadah, panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang ditujukan untuk tidak mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen);

Pasal 20

- 1) Pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Fungsi Pelayanan BPRPD untuk diteliti.
- 2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VI

Saat BPHTB Terutang

Pasal 21

- 1) Saat terutang BPHTB ditetapkan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal di buat dan ditandatangani akta;
 - b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hokum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan

adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;

- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- 2) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke BPRPD.

Pasal 22

- 1) PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD, sesuai ketentuan Pasal 85 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
- 2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

- 3) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak melunasi BPHTB terutang dengan bukti lunas.

Pasal 23

- 1) Wajib Pajak menghitung memperhitungkan, menetapkan, dan membayar sendiri BPHTB yang terutang.
- 2) Dalam Jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan :
 - a. SKPDKB dalam hal apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang;
 - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak;
 - d. SKPDLB dalam hal jumlah pajak yang dibayar lebih besar dari jumlah pajak yang terutang; dan/atau
 - e. STPD jika Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- 3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 2% (dua persen) sebelum dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- 4) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

- 5) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- 6) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tahun berikutnya setelah tanggal penetapan akta jual beli, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan saat terakhir BPHTB diajukan oleh wajib pajak.
- 7) Sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dikenakan atas keterlambatan pembayaran BPHTB.
- 8) Sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda dimaksud pada ayat (7) dikenakan sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar dalam jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- 9) Format formulir SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selanjutnya menyesuaikan dengan aplikasi yang ada di e-PAD.

Pasal 24

- 1) Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- 2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan STPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- 3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau rekening penampung sementara Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- 4) Bank tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dan Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD-BPHTB yang telah diberi nomor urut oleh BPRPD.

Pasal 25

- 1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak.
- 2) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo maka diterbitkan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis.
- 3) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan surat paksa.
- 4) Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, sita dan lelang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bab VII

Tata Cara Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan Atau Pengurangan Sanksi Administrasi

Pasal 26

- 1) SKPDKB atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- 2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat :
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak benar;

- c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - d. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- 3) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi atau SKPDKB, SKPDKBT dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui BPRPD, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.
4. Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 12 (dua belas) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterima, sudah harus memberikan keputusan.
5. Apabila setelah waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi maka permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 27

- 1) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB adalah:
- a. wajib pajak mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui Badan dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-aklasan yang jelas;
 - b. surat pengajuan permohonan Wajib Pajak secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terhutangnya BPHTB;
 - c. atas permohonan wajib pajak kemudian dilakukan

- penelitian dan dituangkan dalam berita acara;
- d. penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
 - e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTBnya;
 - f. Wajib Pajak harus melakukan pembayaran pajak BPHTB terutang sejak diterimanya surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk;
 - g. besarnya pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f adalah sebesar pajak ditambah dengan denda pajak sebesar 2% (dua persen) per bulan dari pokok pajak setelah mendapat pengurangan;
 - h. denda pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g dihitung sejak dikeluarkannya surat Keputusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sampai dengan tanggal surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk; dan
 - i. denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h adalah Wajib Pajak orang pribadi pensiunan yang memperoleh hak pengalihan hak atas tanah dan bangunan sewa-beli rumah negara.
- 2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a adalah dalam hal :
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu :
 1. Wajib Pajak orang oribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan/atau relokasi karena bencana alam di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai

- tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan surat keterangan dari Kepala desa setempat;
3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; dan
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
1. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) paling lama 3 (tiga) bulan setelah uang ganti rugi diterima/diperoleh;
 2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah;
 3. Wajib Pajak Badan usaha milik daerah 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 Bupati;
 4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas Tanah

dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran atau huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;

5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan I dan II, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat Tamtama, bintara dan perwira pertama, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas Pemerintah atau Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah;
6. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan III, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat Perwira Menengah, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira menengah yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah;
7. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan IV, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira tinggi, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira tinggi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps

Pegawai Republik Indonesia (KORPRI);

9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan keputusan menteri keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi; dan
 10. Wajib Pajak yang domisilinyatermasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di Bidang Pertanahan.
- c. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumahs akit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.
- 3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan :
 - a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
 - c. surat keterangan tuidak mampu dari kepala desa setempat; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
 - 4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2

diajukan dengan melampirkan :

- a. fotokopi dokumen kependudukan penanggungjawab Badan;
 - b. fotokopi susunan pengurus;
 - c. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
 - d. surat keterangan penguasaan fisik dari kepala desa setempat;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan dokumen lainnya yang diperlukan.
- 5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 3 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi keputusan menteri perumahan rakyat mengenai klarifikasi rumah dan/atau Bangunan ke dalam rumah sederhana serta rumah sangat sederhana;
 - c. fotokopi akta perikatan jual beli;
 - d. fotokopi akad kredit;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB tahun terakhir; dan dokumen lainnya yang diperlukan.
- 6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi akta kelahiran;
 - c. fotokopi akta hibah;
 - d. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan
 - e. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan :

- a. fotokopi dokumen kependudukan;
- b. fotokopi SPPT PBB atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
- c. fotokopi bukti penerimaan ganti rugi;
- d. dokumen lainnya yang diperlukan.

8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
- b. fotokopi susunan pengurus;
- c. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari pemerintah;
- d. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
- e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
- f. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
- g. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
- h. surat keterangan bebas fiskal; dan
- i. dokumen lainnya yang diperlukan.

9) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
- b. fotokopi susunan pengurus baru;
- c. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari pejabat kementerian keuangan;
- d. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi

- usaha dan/atau utang usaha;
- e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
 - j. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - k. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - l. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 10) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi Keputusan Bupati mengenai bencana;
 - c. surat keterangan mengenai tidak berfungsinya lagi tanah dan/atau bangunan yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lainnya dari instansi yang berwenang;
 - d. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan
 - e. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 11) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 5, ayat (2) huruf b angka 6, dan ayat (2) huruf b angka 7 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi dokumen kepegawaian (khusus bagi PNS, TNI, POLRI);
 - c. fotokopi surat keputusan pensiun (khusus bagi pensiunan PNS, TNI, POLRI);
 - d. fotokopi surat bukti/keterangan sebagai veteran yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (khusus bagi veteran);
 - e. fotokopi surat penetapan pembelian rumah dinas;
 - f. fotokopi bukti lunas pembelian rumah dinas;

- g. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 12) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 8 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi akta pendirian/penetapan lembaga KORPRI;
 - b. fotokopi dokumen kepengurusan KORPRI;
 - c. fotokopi izin peruntukan penggunaan tanah;
 - d. surat pernyataan mengenai pengadaan tanah untuk perumahan bagi anggota KORPRI dari dewan pengurus KORPRI;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan dokumen lainnya yang diperlukan.
- 13) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 9 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi akta pendirian;
 - b. fotokopi akta pendirian anak perusahaan;
 - c. fotokopi susunan pengurus;
 - d. keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi yang bersangkutan;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - f. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - g. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 10 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;

- b. penetapan wilayah yang terkena rehabilitasi dan rekonstruksi dari pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah;
 - c. penetapan program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah di bidang pertanahan terkait dengan program rehabilitasi dan rekonstruksi; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- 15) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan penanggungjawab lembaga/yayasan;
 - b. fotokopi akta pendirian lembaga/yayasan;
 - c. fotokopi susunan pengurus lembaga/yayasan;
 - d. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - f. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - g. surat keterangan bebas fiskal; dan dokumen lainnya yang diperlukan.
- 16) Format formulir permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, tercantum dalam lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 28

- 1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 3 dan Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 7;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 2, Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 4, Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 1, Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 3, Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 6, Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 8, Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 9, dan Pasal 27 ayat (2) huruf c;

- c. Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 1 dan Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 5; dan/atau
 - d. Sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 4 dan Pasal 27 ayat (2) huruf b angka 10.
- 2) Penyelesaian permohonan pengurangan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara;
 - 3) Format keputusan pengurangan BPHTB, tercantum dalam Lampiran VI huruf D yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VIII

Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Banding

Pasal 29

- 1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
 - a. SPTPD-BPHTB;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB;
 - e. SKPDN; dan
 - f. STPD.
- 2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung pajak.

Pasal 30

Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui BPRPD dengan disertai alasan-alasan yang tidak jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak yang lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. Surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. Surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk Satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan fotokopinya;
- d. Permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak dapat diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. Tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BPRPD;
- f. Apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh BPRPD;
- g. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya; dan

Pasal 31

- 1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- 2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf e, Kepala BPRPD dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

Pasal 32

- 1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal surat keberatan diterima, wajib memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- 2) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- 3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- 4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 33

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

pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

Pasal 34

- 1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Bupati menugaskan Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan atas keberatan pajak.
- 2) Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati.

Bagian Kedua Tata Cara Pengajuan Banding

Pasal 35

- 1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatan pajak yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- 2) Permohonan Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.
- 3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan banding.

Pasal 36

- 1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- 2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkan SKPDLB.

- 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 administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- 5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bab IX

Pelaporan dan Pemeriksaan

Pasal 37

- 1) PPAT/Notaris, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BPRPD paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- 2) Berdasarkan laporan sebagaimana pada ayat (1) selanjutnya dibuat laporan BPHTB yang berisi informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah.
- 3) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT/Notaris/PPATS dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Badan.
- 4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk

penyederhanaan administrasi perpajakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan :

- a. BPHTB; dan
 - b. Data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- 5) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran V Peraturan Bupati ini.
 - 6) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan/pengalihan/pembebanan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau Hak milik atas satuan rumah susun.
 - 7) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) juga melampirkan fotokopi SSPD-BPHTB dengan nilai NIHIL.
 - 8) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pemberian hak tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.
 - 9) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara tetap membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan NIHIL.
 - 10) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati melalui BPRPD, maka BPRPD memberikan surat teguran kepada PPAT/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.
 - 11) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (10) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI huruf C Peraturan Bupati ini.

Pasal 38

- 1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan yang

berlaku.

- 2) Wajib Pajak yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek yang diperiksa;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan memberikan keterangan yang diperlukan.
- 3) Apabila dalam mengungkapkan pembukuan, pencatatan atau dokumen serta keterangan yang diminta, Wajib Pajak yang terkait oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 39

- 1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1) dalam bentuk:
 - a. pemeriksaan lengkap; dan
 - b. pemeriksaan sederhana.
- 2) Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan di tempat domisili atau di Kantor Wajib Pajak yang diperiksa, meliputi seluruh transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknis Pemeriksaan yang pada umumnya lazim digunakan dalam Pemeriksaan.
- 3) Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan:
 - a. di lapangan, meliputi seluruh transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya dengan menerapkan teknik pemeriksaan dengan bobot yang sederhana; dan/atau
 - b. di BPRPD, meliputi Transaksi BPHTB tertentu untuk tahun berjalan dengan menerapkan teknik

Pemeriksaan dengan bobot yang sederhana.

Pasal 40

- 1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dilakukan dengan berpedoman pada norma Pemeriksaan, yang memuat batasan terhadap pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.
- 2) Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan.
- 3) Terhadap temuan hasil Pemeriksaan yang sebagian atau seluruhnya tidak disetujui oleh Wajib Pajak yang diperiksa, dilakukan pembahasan akhir hasil Pemeriksaan.
- 4) Hasil pembahasan akhir terhadap hasil Pemeriksaan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Petugas Pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.

Pasal 41

Norma Pemeriksaan, pedoman laporan Pemeriksaan dan tata cara Pemeriksaan untuk BPHTB berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pasal 42

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, apabila :

- a. Wajib Pajak yang diperiksa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2); atau
- b. Wajib Pajak yang diperiksa memperlihatkan pembukuan, pencatatan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan.

Pasal 43

- 1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pemngembalian kepada Bupati atau melalui BPRPD dengan dilampiri kelengkapan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pelunasan BPHTB.
- 2) Jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tanggal diterimanya surat pengajuan permohonan oleh Bupati atau BPRPD.

- 3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah dalam hal:
 - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
 1. permohonan pengurangan dikabulkan;
 2. permohonan keberatan dikabulkan;
 3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
 4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
 - b. Dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan/atau
 - c. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- 4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- 5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- 6) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan penelitian administrasi dan penelitian lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- 7) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

8) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. Wajib Pajak pribadi (umum) :

Pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau BPRPD dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan :

1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak;
2. fotokopi NPWP atau surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
3. fotokopi Kartu Keluarga;
4. surat permohonan pengembalian bermaterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
5. fotokopi akta jual-beli/sertifikat (kecuali batal transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
6. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
7. fotokopi lunas PBB 5 (lima) tahun terakhir; dan
8. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi.

b. Wajib Pajak Badan

pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau Badan dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
2. fotokopi susunan pengurus;
3. surat permohonan bermaterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah);
4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah);

5. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
6. fotokopi akta jual-beli/sertifikat (kecuali batal transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
7. SPPD-BPHTB yang sudah di validasi; dan
8. Keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati bagi Badan Usaha Milik Daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi).

Pasal 44

- 1) Atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk segera mengadakan Penelitian dan Penelitian lapangan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak.
- 2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- 3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- 4) Atas permohonan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dan setelah dilakukan permintaan data/bukti, Bupati menolak permohonan pengembalian kelebihan

pembayaran.

Pasal 45

- 1) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- 2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- 3) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- 4) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindahbukuan dan bukti pemindahbukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.
- 5) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.

Pasal 46

- 1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebankan pada pendapatan yang bersangkutan.
- 2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.
- 3) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah yaitu:

- a. Keputusan Bupati mengenai pengembalian BPHTB;
- b. nota permohonan pencairan dari Bidang Pengelola PBB dan BPHTB kepada Pengguna Anggaran; dan
- c. SKPDLB.

Pasal 47

- 1) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun anggaran berjalan :
 - a. Kepala bidang Pengelola PBB dan BPHTB mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB sebagai pengurang atas rekening tersebut kepada Kepala BPRPD untuk mendapat persetujuan;
 - b. berdasarkan persetujuan Kepala BPRPD, bendahara penerimaan membuat dan mengajukan SPP-LS kepada pengguna anggaran melalui PPK-SKPD;
 - c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang sah dan lengkap;
 - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka pengguna anggaran menerbitkan SPM-LS;
 - e. SPM-LS yang telah diterbitkan selanjutnya diajukan kepada kuasa BUD;
 - f. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada Kepala Kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D-BPHTB; dan
 - g. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar Kas Umum Daerah untuk melakukan kelebihan pembayaran BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- 2) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya:
 - a. Kepala Bidang Pengelola PBB dan BPHTB mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada belanja tidak terduga kepada PPKD untuk mendapat persetujuan;
 - b. berdasarkan persetujuan PPKD, bendahara pengeluaran PPKD membuat dan mengajukan SPP-

- LS kepada PPKD melalui PPK-SKPKD;
- c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang lengkap dan sah;
 - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka PPKD menerbitkan SPM-LS;
 - e. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D; dan
 - f. Berdasarkan SP2D, Kas Umum Daerah melaksanakan pembayaran kelebihan BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- 3) SP2D-BPHTB dan SP2D sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuat dalam rangkap 6 (enam) dengan peruntukan sebagai berikut :
- a. Lembar ke 1 dan 2 untuk bidang penatausahaan dan akuntansi selaku penerbit SP2D;
 - b. Lembar ke 3 untuk bendahara;
 - c. Lembar ke 4 untuk untuk Bidang Pengelola PBB dan BPHTB;
 - d. Lembar ke 5 untuk Kas Umum Daerah; dan
 - e. Lembar ke 6 untuk Bank.

Bab X Kadaluwarsa Penagihan

Pasal 48

- 1) Hak untuk melakukan penagihan pajak kadaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- 2) Kadaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- 3) Dalam hal diterbitkan surat teguran dan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal

penyampaian Surat Paksa tersebut.

- 4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- 5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 49

- 1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1).
- 2) Kepala Badan melakukan inventarisasi terhadap Wajib Pajak yang berkategori kadaluwarsa sebagaimana ayat (1).
- 3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.
- 4) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1) paling lama 1 (satu) bulan sejak pengajuan sebagaimana ayat (3).

Bab XI

Sanksi Administratif

Pasal 50

- 1) PPAT/notaris/PPATS dan kepala kantor lelang negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- 2) PPAT/notaris/PPATS dan kepala kantor lelang negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang

melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dikenakan sanksi Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

- 3) Bupati memberikan teguran secara tertulis kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) untuk segera membayar kewajibannya ke Kas daerah.
- 4) Kepala kantor pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditagih dengan STD dan merupakan penerimaan Daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah dengan menggunakan STD tersebut, serta mendapatkan bukti pembayaran yang sah dari Bank yang ditunjuk.

BAB XII Ketentuan Penutup

Pasal 51

Transaksi peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dilakukan prosesnya sebelum Peraturan Bupati ini mulai berlaku, tetap menggunakan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Sekadau Nomor 19 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 52

Pada Saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sekadau Nomor 19 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Sekadau Tahun 2011 Nomor 249) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 53

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan

penempatannya dalam berita daerah Kabupaten Sekadau.

Ditetapkan di : Sekadau
Pada Tanggal : 27 Mei 2019

BUPATI SEKADAU,

TTD

RUPINUS

Diundangkan di Sekadau
Pada tanggal 27 Mei 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SEKADAU,

TTD

ZAKARIA

BERITA DAERAH KABUPATEN SEKADAU TAHUN 2019 NOMOR 21

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,



RADIUS, SH
Pembina (IV/a)
NIP. 19810910 200803 1 001

**PENJELASAN ATAS
PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR 21 TAHUN 2019
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SEKADAU**

I. PENJELASAN UMUM

Dalam rangka mendukung perkembangan Otonomi Daerah yang nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab terhadap pembiayaan pelaksanaan Pemerintah dan pembangunan yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah khususnya pajak, maka peraturan yang menyangkut bidang pajak perlu untuk disempurnakan.

Sejalan dengan semakin meningkatnya pelaksanaan pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat serta berusaha untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian daerah, diperlukan sumber-sumber pendapatan asli daerah yang hasilnya semakin meningkat. Upaya penyediaan dana dari sumber-sumber tersebut antara lain dilakukan dengan peningkatan kinerja pemungutan serta penyederhanaan, penyempurnaan dan perombakan jenis pajak sejalan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prinsip menghitung dan membayar sendiri pajak terutang (*self assessment system*).

Dalam melaksanakan Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sekadau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Sekadau, maka Pemerintah Kabupaten Sekadau menetapkan Peraturan Bupati Sekadau yang memuat ketentuan-ketentuan teknis dalam penarikan BPHTB di Kabupaten Sekadau. Ketentuan teknis ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk pelaksanaan tugas dalam penarikan BPHTB.

Langkah-langkah ini diharapkan akan meningkatkan efektifitas dan efisiensi pemungutan pajak daerah serta meningkatkan mutu dan jenis pelayanan kepada masyarakat, sehingga wajib pajak dapat dengan mudah memahami dan mematuhi kewajiban perpajakannya. Salah satu

Pajak Daerah yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalihkan haknya secara timbal balik atas suatu tanah dan/atau bangunan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapat harta warisan sebagai ahli waris yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Huruf f

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lain sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

Huruf g

Yang dimaksud dengan 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.

Huruf h

Yang dimaksud dengan penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak yang ditentukan dalam keputusan hakim tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap.

Huruf j

Yang dimaksud dengan 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 tersebut.

Huruf k

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan

badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Huruf l

Yang dimaksud dengan 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 yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Huruf m

Yang dimaksud dengan hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada penerima hadiah.

Huruf n

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Huruf o

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ayat 3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak milik turun temurun terkuat dan terpengaruh yang dapat dipunyai oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara

dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf d

Yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau 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 atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Huruf f

Yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain ; berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau berkerjasama dengan pihak ketiga.

Ayat 4)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya; tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

Huruf d

- Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah. Contoh :
 1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
 2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

- Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

Hurufe

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak milik berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup Jelas

Pasal 5

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Cukup Jelas

Ayat 3)

Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Cukup Jelas

Ayat 3)

Cukup Jelas

Ayat 4)

Cukup Jelas

Ayat 5)

Cukup Jelas

Ayat 6)

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Ayat 1)

Nilai Perolehan Objek Pajak harus lebih besar dari 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) maka pajak terhutang dapat dipungut.

Contoh:

$$\begin{aligned} \text{Pokok Pajak Terhutang} &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{nilai perolehan objek pajak} \\ &- 60.000.000) \\ &= 5\% \times (70.000.000 - 60.000.000) \end{aligned}$$

$$= 5\% \times 10.000.000,-$$

$$= 500.000,-$$

Ayat 2)

Nilai Perolehan Objek Pajak harus lebih besar dari 300.000.000,-
(Tiga Ratus Juta Rupiah) maka pajak terhutang dapat dipungut.

Pokok Pajak Terhutang = Tarif Pajak x (nilai perolehan
objek pajak - 300.000.000)

$$= 5\% \times (350.000.000 - 300.000.000)$$

$$= 5\% \times 50.000.000,-$$

$$= 2.500.000,-$$

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Cukup Jelas

Ayat 3)

Cukup Jelas

Ayat 4)

Cukup Jelas

Ayat 5)

Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)

Cukup Jelas

Ayat 3)

Cukup Jelas

Ayat 4)

Cukup Jelas

Ayat 5)

Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat 1)

Cukup Jelas

Ayat 2)
Cukup Jelas
Ayat 3)
Cukup Jelas

Pasal 14

Ayat 1)
Cukup Jelas
Ayat 2)
Cukup Jelas
Ayat 3)
Cukup Jelas
Ayat 4)
Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat 1)
Cukup Jelas
Ayat 2)
Cukup Jelas
Ayat 3)
Cukup Jelas

Pasal 16

Ayat 1)
Cukup Jelas
Ayat 2)
Huruf a
Cukup Jelas
Huruf b
Cukup Jelas
Huruf c
Cukup Jelas
Huruf d
Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat 1)
Cukup Jelas
Ayat 2)
Cukup Jelas

Pasal 18

Ayat 1)
Cukup Jelas
Ayat 2)
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

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38
Cukup Jelas
Pasal39
Cukup Jelas
Pasal 40
Cukup Jelas
Pasal 41
Cukup Jelas
Pasal 42
Cukup Jelas
Pasal43
Cukup Jelas
Pasal 44
Cukup Jelas
Pasal 45
Cukup Jelas
Pasal 46
Cukup Jelas
Pasal 47
Cukup Jelas
Pasal48
Cukup Jelas
Pasal 49
Cukup Jelas
Pasal 50
Cukup Jelas
Pasal 51
Cukup Jelas
Pasal 52
Cukup Jelas
Pasal 53
Cukup Jelas

TAMBAHAN BERITA DAERAH KABUPATEN SEKADAU NOMOR 1

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG : TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PENERIMAAN, PENELITIAN DAN VERIFIKASI BERKAS BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Penerimaan, Penelitian dan Verifikasi Berkas BPHTB adalah tata cara penerimaan berkas pendaftaran BPHTB oleh fungsi pelayanan BPRPD untuk selanjutnya dilakukan penelitian terhadap keabsahan data dan diverifikasi kelengkapan berkas.


Dalam hal ini penerima hak atas tanah dan/atau bangunan yang disebut wajib pajak pada sebelumnya telah mengisi formulir SSPD BPHTB yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung melakukan perhitungan sendiri BPHTB terhutang berdasarkan pada nilai transaksi dan/atau Nilai Jual Objek Pajak PBB atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam Penerimaan, Penelitian dan Verifikasi Berkas BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Wajib Pajak BPHTB (penerima hak atas tanah dan/atau bangunan) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan antara kedua belah pihak (yang menyerahkan hak dan penerima hak). Dokumen pendukung ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, kwitansi dan lain-lain yang pada dasarnya menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini juga dapat disertai dengan dokumen pendukung lainnya.
2. Wajib Pajak BPHTB melakukan perhitungan BPHTB yang terutang. Hasil perhitungan diisi dalam formulir SSPD BPHTB yang diterima dari BPRPD, kemudian ditandatangani.
3. SSPD BPHTB beserta dokumen pendukung diserahkan Wajib Pajak kepada fungsi pelayanan BPRPD.
4. Fungsi Pelayanan melakukan penelitian terkait kesesuaian data.
5. Fungsi pelayanan melakukan verifikasi kelengkapan berkas.

C. CONTOH FORMULIR SSPD BPHTB

 PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH Jl. Merdeka 111 no. 14/a Telp. (0564) 48155 Sekadau	<p>SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD BPHTB)</p> <p>BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK</p> <p>PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)</p>	<p>Lembar 1</p> <p>Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran</p>																		
<p>Perhatian : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu</p>																				
<p>A. 1. Nama Wajib Pajak : <input type="text"/></p> <p>2. NPWP : <input type="text"/></p> <p>3. Alamat Wajib Pajak : <input type="text"/></p> <p>4. Kelurahan / Desa : <input type="text"/> 5. RT/RW : <input type="text"/> 6. Kecamatan : <input type="text"/></p> <p>7. Kabupaten / Kota : <input type="text"/> 8. Kode Pos : <input type="text"/></p>																				
<p>B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : <input type="text"/></p> <p>2. Letak Tanah dan atau Bangunan : <input type="text"/></p> <p>3. Kelurahan/Desa : <input type="text"/> 4. RT/RW : <input type="text"/></p> <p>5. Kecamatan : <input type="text"/> 6. Kabupaten/Kota : <input type="text"/></p>																				
<p>Perhitungan NJOP PBB</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:30%;">Uraian</th> <th style="width:20%;">Luas <small>(Disesuaikan dengan luas atau bangunan yang haknya diperoleh)</small></th> <th style="width:20%;">NJOP PBB/m² <small>(Disesuaikan berdasarkan SPPT PBBi atau terdapatnya perolehan hak/dhun)</small></th> <th style="width:30%;">Luas x NJOP PBB/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td>7 <input type="text"/> m²</td> <td>g Rp <input type="text"/></td> <td>11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8 <input type="text"/> m²</td> <td>10 Rp <input type="text"/></td> <td>12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB :</td> <td>13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small></td> </tr> </tbody> </table> <p>15. Jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan : <input type="text"/> 14. Harga Transaksi / Nilai Pasar : Rp <input type="text"/></p> <p>16. Nomor Sertifikat : <input type="text"/></p>			Uraian	Luas <small>(Disesuaikan dengan luas atau bangunan yang haknya diperoleh)</small>	NJOP PBB/m ² <small>(Disesuaikan berdasarkan SPPT PBBi atau terdapatnya perolehan hak/dhun)</small>	Luas x NJOP PBB/m ²	Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	g Rp <input type="text"/>	11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>	Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp <input type="text"/>	12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>	NJOP PBB :			13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>		
Uraian	Luas <small>(Disesuaikan dengan luas atau bangunan yang haknya diperoleh)</small>	NJOP PBB/m ² <small>(Disesuaikan berdasarkan SPPT PBBi atau terdapatnya perolehan hak/dhun)</small>	Luas x NJOP PBB/m ²																	
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	g Rp <input type="text"/>	11 Rp <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>																	
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp <input type="text"/>	12 Rp <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>																	
NJOP PBB :			13 Rp <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>																	
<p>C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:70%;">Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)</td> <td style="width:5%;">1</td> <td style="width:25%;"></td> </tr> <tr> <td>Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKJP)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKJP)</td> <td>3</td> <td>angka 1 - angka 2</td> </tr> <tr> <td>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang</td> <td>4</td> <td>5% x angka 3</td> </tr> <tr> <td>Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)</td> <td>5</td> <td>50% x angka 4</td> </tr> <tr> <td>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar</td> <td>6</td> <td></td> </tr> </table>			Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1		Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKJP)	2		Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKJP)	3	angka 1 - angka 2	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	5% x angka 3	Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5	50% x angka 4	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1																			
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKJP)	2																			
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKJP)	3	angka 1 - angka 2																		
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	5% x angka 3																		
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5	50% x angka 4																		
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6																			
<p>D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah pada Bank Kalbar No. Rekening :</p> <p><input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak</p> <p><input type="checkbox"/> b. STB / SKBKB / SKBKB* Nomor : <input type="text"/> Tanggal : <input type="text"/></p> <p><input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri karena : <input type="text"/></p> <p><input type="checkbox"/> d. <input type="text"/></p> <p>Dengan angka : <input type="text"/> Dengan Huruf : <input type="text"/></p> <p>Rp <input type="text"/></p>																				
<p>*) Coret yang tidak perlu</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%; text-align: center;">TGL WAJIB PAJAK / PENYETOR</td> <td style="width:25%; text-align: center;">MENGETAHUI PPAT/NOTARIS</td> <td style="width:25%; text-align: center;">DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tandaol.....</td> <td style="width:25%; text-align: center;">Telah Di Verifikasi KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH KABUPATEN SEKADAU</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Nama Lengkap dan Tanda Tangan</td> <td style="font-size: small;">Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan</td> <td style="font-size: small;">Nama Lengkap, Stempel dan Tanda</td> <td style="font-size: small;">Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan</td> </tr> </table>			TGL WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tandaol.....	Telah Di Verifikasi KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH KABUPATEN SEKADAU	Nama Lengkap dan Tanda Tangan	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan										
TGL WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tandaol.....	Telah Di Verifikasi KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH KABUPATEN SEKADAU																	
Nama Lengkap dan Tanda Tangan	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda	Nama Lengkap, Stempel dan Tanda Tangan																	
<p>Hanya diisi oleh Petugas Dispenda Kab. Sekadau</p> <p>Nomor Dokumen : <input type="text"/></p> <p>NOP PBB Baru : <input type="text"/></p>																				

PERSYARATAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB

TANGGAL MASUK BERKAS

TRANSAKSI JUAL BEU

- Surat Kuasa
- Foto copy KTP penjual dan pembeli
- Foto copy Sertifikat Tanah/SK dari BPN/Surat Ukur dari BPN
- Foto copy SPPT PBB tahun terakhir
- Foto/gambar objek (tanah/bangunan) dengan wajib pajak menunjukkan objek
- Sket rumah/lokasi objek pajak
- Nomor telepon/HP yang dapat dihubungi
- Bukti jual beli dari desa/ Akta jual Beli dari Notaris

PETUGAS PENERIMA BERKAS

NAMA

PERSYARATAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB

TANGGAL MASUK BERKAS

WARIS/HIBAH WASIAT

- Surat Kuasa
- Foto copy Sertifikat Tanah/SK dari BPN/Surat Ukur dari BPN
- Foto copy SPPT PBB dan Tanda Lunas PBB tahun terakhir
- Foto/gambar objek (tanah/bangunan) dengan wajib pajak menunjukkan objek
- Sket rumah/lokasi objek pajak
- Nomor telepon/HP yang dapat dihubungi
- Surat Keterangan Ahli Waris/Ketetapan Hibah Wasiat
- Foto copy KTP seluruh ahli waris
- Foto copy Kartu Keluarga (KK) seluruh ahli waris

PETUGAS PENERIMA BERKAS

NAMA

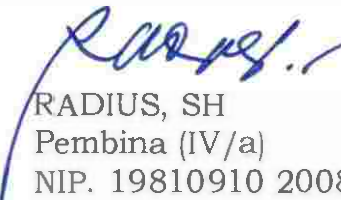
Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,

BUPATI SEKADAU

TTD

RUPINUS


RADIUS, SH
Pembina (IV/a)
NIP. 19810910 200803 1 001

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI SEKADAU^{*}
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG :TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PERHITUNGAN DAN PENETAPAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Tata cara perhitungan dan penetapan adalah cara perhitungan dan penetapan pajak terhutang yang dilakukan oleh Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB. Tata cara ini dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi resiko kesalahan perhitungan yang dilakukan oleh Wajib Pajak secara mandiri.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam perhitungan dan penetapan SSPD BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB menerima formulir SSPD BPHTB yang telah diteliti dan diverifikasi oleh fungsi pelayanan untuk kemudian dilakukan perhitungan.
2. Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB menyampaikan perhitungan kepada Kepala Bidang PBB dan BPHTB untuk dievaluasi.
3. Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyampaikan hasil perhitungan BPHTB kepada Kepala Badan untuk selanjutnya dilakukan pengambilan keputusan.
4. Kepala Badan menyampaikan hasil putusan kepada Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB untuk selanjutnya ditetapkan.
5. Kasubbid Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB menyampaikan hasil perhitungan yang sudah diputuskan oleh Kepala Badan kepada Kepala Bidang PBB dan BPHTB dengan melampirkan formulir SSPD BPHTB yang telah diisi oleh Wajib Pajak.
6. Kepala Bidang PBB dan BPHTB memvalidasi SSPD BPHTB untuk selanjutnya diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

7. Kepala Bidang PBB dan BPHTB menyampaikan formulir SSPD BPHTB yang sudah divalidasi kepada Kepala Badan untuk ditandatangani dan disahkan.
8. Kepala Badan menandatangani dan mengesahkan SSPD BPHTB.

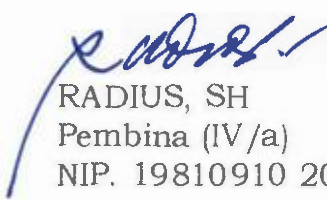
BUPATI SEKADAU,

TTD

RUPINUS

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,


RADIUS, SH
Pembina (IV/a)
NIP. 19810910 200803 1 001

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG : TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PEMBAYARAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Tata cara pembayaran BPHTB adalah cara pembayaran BPHTB terutang oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB dan STS pada BPRPD.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam pembayaran BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Dalam melakukan pembayaran atau penyetoran pajak BPHTB yang terutang ke Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD, Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD, mengisi Bukti Penerimaan BPHTB (BPBPHTB) yang disediakan dan pada saat yang bersamaan Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD.
2. Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD menerima SSPD BPHTB, BPBPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak, kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
3. Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD menandatangani serta mengecap SSPD BPHTB dan BPBPHTB, membukukan penerimaan setoran BPHTB dengan nomor dan tanggal kas penerimaan serta melakukan validasi pelunasan pembayaran pada lembaran form SSPD BPHTB. Pihak Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD akan mengambil dan menyimpan lembaran 6 dan lembaran 5 form SSPD BPHTB dan menyerahkan lembaran 1, 2, 3 dan 4 serta arsip STS kepada Wajib Pajak.
4. Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembaran 1, 2, 3 dan 4 dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan BPRPD serta arsip STS dan kemudian mengembalikan lembaran 4 kepada fungsi pelayanan sebagai arsip BPRPD.

5. Apabila wajib pajak melakukan pembayaran secara online, maka wajib pajak melampirkan bukti transfer berupa struk ATM dan/atau bukti pembayaran lainnya yang sah untuk diserahkan ke Bendahara Penerimaan BPRPD.
6. Setelah Wajib Pajak melaksanakan pembayaran BPHTB, SSPD BPHTB diperforasi sebagai bentuk keabsahan formulir pembayaran.

C. CONTOH BUKTI SETORAN BPHTB

PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU SURATTANDASETORAN (STS)			
STSTNo :/STS/4.02.02/20.....		Bank : BPD Sekadau	
		No. Rekening : 9501001143	
Harap diterima uang sebesar Rp.			
(dengan huruf) (.....)			
Keterangan : PENYETORAN BPHTB an.....			
Dengan rincian penerimaan sebagai berikut :			
No	Kode Rekening	Uraian Rincian Obyek	Jumlah (Rp.)
1	4.1.1.11.01.	BPHTB - Pemindahan Hak
Jumlah		
Uang tersebut diterima pada tanggal			
Mengetahui, Pengguna Anggaran		Bendahara Penerimaan	
..... NIP NIP	

PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU SURATTANDASETORAN (STS)			
STSTNo :/STS/4.02.02/20.....		Bank : BPD Sekadau	
		No. Rekening : 9501001143	
Harap diterima uang sebesar Rp.			
(dengan huruf) (.....)			
Keterangan : PENYETORAN BPHTB an.....			
Dengan rincian penerimaan sebagai berikut :			
No	Kode Rekening	Uraian Rincian Obyek	Jumlah (Rp.)
1	4.1.1.11.02.	BPHTB - Pemberian Hak Baru
Jumlah		
Uang tersebut diterima pada tanggal			
Mengetahui, Pengguna Anggaran		Bendahara Penerimaan	
..... NIP NIP	

BANK KALBAR
Bank Pembangunan dan Profesional

FORM APLIKASI
 SETORAN / TRANSFER / RTGS / KLIRING / INKASO

MARKET UNIT / SETORAN HULUF Cetak

Nama: **SEKADAU** Tanggal: **20...**

JENIS TRANSAKSI: SETORAN TRANSFER KLIRING
 RTGS INKASO PEMINDAHAN BULAN

BIAS PEMBAHARAN: TUNAI DEBIT REKENING

CER / BUKIT GRIK

NAMA BANK: _____ NOMOR C/CK / NO: _____ VALUTA / CURRENCY: _____ NOMINAL: _____

JUMLAH NOMINAL TERBUANG: _____

ORIG GLEB BANK

JUMLAH NOMINAL: _____
 NAMA: _____
 TO K/L: _____

PENGESAHAN BANK: _____ TANDA ANGAN PENGIRIM / PENYETOR: _____

NAMA: **PENYETORAN BPHTB an.....**

ALAMAT: _____
 NO TELEPON: _____
 NO IDENTITAS: _____

PEMIRSA

NAMA: **PEMKAB SEKADAU (BPHTB)**
 ALAMAT: **SEKADAU**
 NO REKENING: **9151010001143**
 NAMA BANK: **KALBAR Cab. Sekadau**
 NO TELEPON: _____
 NO IDENTITAS: _____

KETERANGAN / BERTU: **PENYETORAN BPHTB**

TRANSAKSI Rp: 100 JUTA ATAU LEBIH WAJIB MENGGIDATA

SUMBER DANA: _____
 TUJUAN TRANSAKSI: _____

Bagian ini adalah yang terdapat dalam formulir ini dan tidak dapat dipisahkan dari formulir ini. Dokumen yang sudah berlaku dan mengikat adalah formulir ini.

PENGIRIM / PENYETOR MENYETUJUI SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN YANG TERCANTUM DIBALIK APLIKASI INI

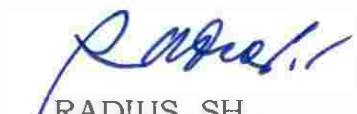
BUPATI SEKADAU

TTD

RUPINUS

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
 SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,


 RADIUS, SH
 Pembina (IV/a)
 NIP. 19810910 200803 1 001

LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG : TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PELAPORAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Tata cara pelaporan BPHTB adalah cara yang dilakukan oleh Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan yang bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam pelaporan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan menghimpun data dari Bendahara Penerimaan dan/atau Kasubbid Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan PBB dan/atau PPAT dan/atau Notaris dan Pejabat Lelang.
2. Bank dan/atau Bendahara Penerimaan menyampaikan register SSPD BPHTB yang dilampiri dengan arsip beserta register STS.
3. Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan menyusun laporan berdasarkan data yang telah dihimpun.
4. Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan melaksanakan rekonsiliasi penerimaan dengan PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan minimal dilaksanakan 3 bulan sekali.

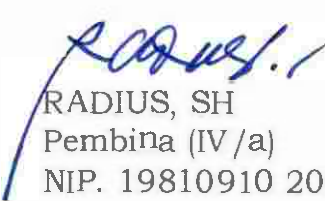
BUPATI SEKADAU

TTD

RUPINUS

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,


RADIUS, SH
Pembina (IV/a)
NIP. 19810910 200803 1 001

LAMPIRAN V PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG : TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PENAGIHAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Tata cara penagihan BPHTB adalah tata cara yang dilakukan setelah penetapan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT dan Surat Teguran yang dilakukan oleh Sub Bidang BPHTB dan Piutang.

BPHTB terutang disebabkan karena BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB; tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda.

Penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB/ Kurang Bayar Tambahan BPHTB merupakan proses yang dilakukan Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang dalam memeriksa BPHTB yang masih kurang dibayar atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak dibayar oleh Wajib Pajak atau atas Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Kurang Bayar dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkan oleh Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang.

Penetapan Surat Teguran merupakan proses yang dilakukan Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang dalam menindaklanjuti Wajib Pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga pada saat jatuh tempo.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam penagihan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Penetapan STPD BPHTB

- a. Berdasarkan tata cara pembayaran BPHTB sebelumnya, maka Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang mengarsip SSPD BPHTB yang telah dibayarkan oleh Wajib Pajak.
- b. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang lalu memeriksa setiap SSPD BPHTB terutang yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda.
- c. Atas SSPD BPHTB terutang yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda maka Sub Bidang PBB, BPHTB

dan Piutang Daftar SSPD BPHTB yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang kemudian mengarsip daftar tersebut.

- d. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang menerbitkan STPD BPHTB berdasarkan Daftar SSPD BPHTB yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda. STPD BPHTB dicetak rangkap 2.
- e. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang mengarsip STPD BPHTB (lembar 4).
- f. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang STPD BPHTB (lembar 1) kepada Wajib Pajak.
- g. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memperbaharui Daftar STPD BPHTB atas setiap STPD BPHTB yang telah dikirimkan kepada Wajib Pajak.
- h. Wajib Pajak menerima STPD BPHTB dan membayarkan BPHTB terutang sesuai dengan tata cara pembayaran BPHTB.

2. Penetapan Surat Keputusan Pajak Daerah (SKPD) Kurang Bayar BPHTB/ Kurang Bayar Tambahan BPHTB

- a. Berdasarkan tata cara pembayaran BPHTB sebelumnya, maka Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang akan mengarsip SSPD BPHTB yang telah dibayarkan oleh Wajib Pajak.
- b. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memeriksa setiap SSPD BPHTB yang telah berjangka waktu 5 (lima) tahun semenjak dibayar oleh Wajib Pajak. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memeriksa nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SSPD BPHTB tersebut. Atas SSPD BPHTB yang ternyata kurang bayar, Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang kemudian menerbitkan Daftar SSPD BPHTB yang kurang dibayar.
- c. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang juga memeriksa setiap SKPD Kurang Bayar yang telah berjangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkan. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memeriksa nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SKPD Kurang Bayar tersebut.
- d. Atas SKPD Kurang Bayar yang masih kurang bayar, Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang kemudian menerbitkan Daftar SKPD Kurang Bayar yang masih kurang dibayar.

- e. Berdasarkan daftar yang telah dibuat, Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang menerbitkan SKPD Kurang Bayar (rangkap 2) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (rangkap 2).
- f. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang mengarsip SKPD Kurang Bayar (lembar 2) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (lembar 2).
- g. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang mengirimkan SKPD Kurang Bayar (lembar 1) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (lembar 1) kepada Wajib Pajak.
- h. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memperbaharui Daftar SKPDB Kurang Bayar atas setiap SKPDB Kurang Bayar yang telah dikirimkan kepada Wajib Pajak.
- i. Sub Bidang PBB, BPHTB dan Piutang memperbaharui Daftar SKPD Kurang Bayar Tambahan atas setiap SKPD Kurang Bayar Tambahan yang telah dikirimkan kepada Wajib Pajak.
- j. Wajib Pajak menerima SKPD Kurang Bayar/ SKPD Kurang Bayar Tambahan dan membayarkan BPHTB terutang sesuai dengan tata cara pembayaran BPHTB.

3. Penerbitan Surat Teguran

- a. Berdasarkan prosedur penetapan STPD BPHTB/ SKPD Kurang Bayar/ SKPD Kurang Bayar Tambahan, Fungsi Penagihan menyimpan:
 - Daftar STPD BPHTB
 - Daftar SKPD Kurang Bayar
 - Daftar SKPD Kurang Bayar TambahanDengan menggunakan daftar-daftar tersebut, Fungsi Penagihan memantau surat ketetapan BPHTB yang akan mendekati jatuh tempo.
- b. Selama 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, Fungsi Penagihan menghubungi dan melakukan pendekatan persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi BPHTB yang masih terutang. Pendekatan persuasif, meliputi:
 - Menghubungi wajib pajak melalui telepon
 - Mengirimkan Surat Pemberitahuan dan Himbauan
- c. Setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, atas permintaan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang disetujui, maka Fungsi Penagihan terus melakukan pendekatan

- persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi BPHTB yang masih terutang.
- d. Setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, atas permintaan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang tidak disetujui, maka Fungsi Penagihan menerbitkan Surat Teguran (rangkap 2).
 - e. Fungsi Penagihan mengarsip Surat Teguran (lembar 2).
 - f. Fungsi Penagihan mengirimkan Surat Teguran (lembar 1) kepada Wajib Pajak.
 - g. Wajib Pajak menerima Surat Teguran.
 - h. Fungsi Penagihan memperbaharui Daftar Surat Teguran atas setiap Surat Teguran yang dikirimkan kepada Wajib Pajak.

Catatan: Setelah proses penerbitan Surat Teguran ini, setiap pemerintah daerah juga dihimbau untuk menetapkan :

- Surat Paksa atas Surat Teguran yang telah jatuh tempo;
- Surat Penyitaan atas Surat Paksa yang telah jatuh tempo;
- Surat Keputusan Pembetulan atas permohonan pembetulan surat ketetapan BPHTB oleh Wajib Pajak;
- Surat Keputusan Keberatan atas pengajuan keberatan surat ketetapan BPHTB oleh Wajib Pajak;
- Surat Keputusan Banding atas pengajuan banding surat ketetapan BPHTB oleh Wajib Pajak;

LAMPIRAN VI PERATURAN BUPATI SEKADAU
NOMOR : 21 TAHUN 2019
TENTANG : TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
SEKADAU

TATA CARA PENGURANGAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Tata cara pengurangan BPHTB merupakan proses yang dilakukan Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah dalam menetapkan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah kemudian menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan berdasarkan dokumen pendukung pengajuan dan data terkait objek pajak.

B. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah-langkah teknis dalam penagihan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Wajib Pajak mengirimkan Surat Pengajuan Pengurangan BPHTB yang dilampiri dengan dokumen pendukung pengajuan pengurangan dan Salinan Surat Ketetapan BPHTB kepada Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah.
2. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah menerima dokumen pengajuan pengurangan BPHTB.
3. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan BPHTB berdasarkan data objek pajak yang telah diterima. Selain itu, pemeriksaan juga dilakukan atas kesesuaian antara pengajuan yang diajukan dengan ketetapan atau kriteria berlaku.
4. Apabila diperlukan, Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah dapat melakukan survey lapangan apabila terdapat ketidaksesuaian data.
5. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah membuat Berita Acara (BA) untuk kemudian diserahkan kepada Kepala Bidang untuk ditindak lanjuti.
6. Kepala Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan membuat pertimbangan berdasarkan BA dan menyampaikan kepada Kepala Badan.

7. Kepala Badan mengambil keputusan untuk menolak atau menyetujui permohonan pengurangan BPHTB, kemudian melimpahkan kepada Bidang Perencanaan, Pengawasan, Pembukuan dan Pelaporan untuk membuat:
 - a. Surat Penolakan Pengurangan BPHTB (untuk yang ditolak) atau,
 - b. Surat Persetujuan Pengurangan BPHTB (untuk yang disetujui).
8. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah mengarsip Berita Acara Pemeriksaan.
9. Sub Bidang Pengawasan, Keberatan Retribusi dan Pajak Daerah mengirimkan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB (bagi yang ditolak) atau Surat Keputusan Pengurangan BPHTB (bagi yang disetujui) kepada Wajib Pajak.
10. Wajib Pajak menerima surat penetapan BPHTB dan melakukan pembayaran sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

C. CONTOH SURAT PERMOHONAN

SURAT PERMOHONAN KEBERATAN ATAS PAJAK

SEKADAU,

Yth. Kepala Badan Pengelola Retribusi
dan Pajak Daerah Kab.Sekadau

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :
NOP :
Alamat Objek :
Bertindak Selaku : Wajib Pajak/ Wakil/ Kuasa
Dari Wajib Pajak:
Nama :
NOP :
Alamat :

Dengan ini mengajukan keberatan atas Ketetapan Pajak yang ditetapkan oleh
Badan Pengelola Retribusi dan Pajak Daerah, dengan alasan:

- a.
- b.
- c.

Demikian surat ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana
mestinya.

Wajib Pajak/ Wakil/ Kuasa

.....

D. SURAT KEPUTUSAN KEPALA BADAN

PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH

NOMOR:

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

YANG TERUTANG

**KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH
KABUPATEN SEKADAU**

Membaca Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
nama.....
..... tanggal.....

Menimbang : a. hasil pemeriksaan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan atas Tanah dan
Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan
Nomor :
Tanggal :
b. bahwa terdapat/tidak terdapat*) cukup alasan Untuk mengurangi besarnya Bea
Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang

Mengingat : Peraturan Bupati Sekadau Nomor Tahun tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah
dan Bangunan di Kabupaten Sekadau.

MEMUTUSAKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLA RETRIBUSI DAN PAJAK DAERAH
KABUPATEN SEKADAU TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERUTANG

Pertama : Mengabulkan seluruhnya/ mengabulkan sebagian/ menolak permohonan
pengurangan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang
kepada wajib pajak:
Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :
Nomor Handphone :
NOP :
Letak Objek :
Desa/ Kel :
Kecamatan :

Kedua : Sesuai dengan Keputusan sebagaimana dimaksud pada diktum PERTAMA, maka Besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar adalah sebagai berikut:

- a. BPHTB Terutang Rp.....
- b. Besarnya Pengurangan Rp.....
- c. Jumlah BPHTB yang seharusnya dibayar Rp.....

(sebesar.....**)

Ketiga : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekliruan dalam keputusan ini maka akan dibetulkan sebagaimana mestinya.

Keempat : a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada wajib pajak.
b. Salinan Keputusan ini disimpan sebagai arsip Badan Pengelola Retribusi dan Pajak Daerah Kabupaten Sekadau

Ditetapkan di.....
Pada tanggal.....

Kepala Badan Pengelola Retribusi dan Pajak Daerah
Kabupaten Sekadau

.....

*) Coret yang tidak perlu

**) Diisi sesuai keputusan

E. CONTOH BERITA ACARA

BERITA ACARA

Pada hari ini.....tanggal.....bulan.....tahun.....dilakukan pemeriksaan berkas atas pengajuan yang disampaikan oleh:

Nama :
Alamat :
Nomor HP :

-Selanjutnya dalam hal ini disebut **“Pihak Pertama”**-

Nama :
NIP :
Jabatan :

-Selanjutnya dalam hal ini disebut **“Pihak Kedua”**-

Bahwa pada hari ini pihak pertama dan pihak kedua menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan.....
2.
3.
dan seterusnya.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

.....

Pihak Pertama	Pihak Kedua
.....

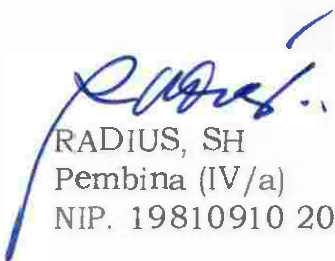
BUPATISEKADAU

TTD

RUPINUS

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEKADAU,



RADIUS, SH
Pembina (IV/a)
NIP. 19810910 200803 1 001