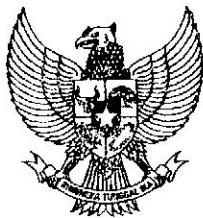


**BUPATI SUBANG**  
**PROVINSI JAWA BARAT**  
**PERATURAN BUPATI SUBANG**  
**NOMOR : 101 TAHUN 2019**  
**TENTANG**  
**PEDOMAN PENGELOLAAN**  
**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SUBANG,**

- Menimbang** : a. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 8 Tahun 2019 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, perlu mengatur mekanisme Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk melaksanakan Peraturan Daerah dimaksud;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Subang tentang Pedoman Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang, dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab



**BUPATI SUBANG**  
**PROVINSI JAWA BARAT**  
**PERATURAN BUPATI SUBANG**  
**NOMOR : 101 TAHUN 2019**  
**TENTANG**  
**PEDOMAN PENGELOLAAN**  
**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SUBANG,**

- Menimbang** : a. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 8 Tahun 2019 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, perlu mengatur mekanisme Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk melaksanakan Peraturan Daerah dimaksud;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Subang tentang Pedoman Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang, dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab

Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);

5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawab Bendahara serta Penyampaiannya;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 8 Tahun 2019 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Subang, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten

Subang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Subang;

13. Peraturan Bupati Subang Nomor 61 Tahun 2019 tentang Susunan Organisasi Perangkat Daerah Badan Kabupaten Subang.

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI SUBANG TENTANG PEDOMAN PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Subang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Subang.
3. Bupati adalah Bupati Subang.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsinya dalam Pengelolaan Pendapatan Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah pada Bank Jabar Banten Cabang Subang.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. 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.
9. Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
10. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk usaha lainnya.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah/atau Bangunan.

13. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
14. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
15. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
17. 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 penyetorannya.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kredit BPHTB, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan pajak yang dibayar.
22. Surat Tagihan Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
23. Putusan Banding adalah Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak Atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak .
24. Surat Paksa adalah Surat Perintah Membayar Utang Pajak dan Biaya Penagihan Pajak.
25. Surat Keputusan Pengurangan Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala BAPENDA atas nama Bupati dalam hal Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang.
26. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.

27. 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 Hukum.

BAB II  
OBJEK DAN SUBJEK BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    - 1) jual beli;
    - 2) tukar menukar;
    - 3) hibah;
    - 4) hibah wasiat;
    - 5) waris;
    - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
    - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    - 10) penggabungan usaha;
    - 11) peleburan usaha;
    - 12) pemekaran usaha; atau
    - 13) hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena:
    - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
    - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. hak milik;
  - 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
  - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas 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 melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
  - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan

- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### Pasal 3

- (1) Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## BAB III PEMUNGUTAN BPHTB

### Bagian Kesatu Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan BPHTB

### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
  - a. Jual beli adalah 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 hak 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 pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. Pemberian hak baru atas tanah diluar 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. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan tahun perolehan.

- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) 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 kebawah dengan pemberi hak wasiat, termasuk suami/ istri, nilai NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### Pasal 5

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud pada pasal 4 Ayat (2) setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Ayat (4) dan (5).
- (2) NPOPTKP sebagaimana dimaksud Ayat (1) hanya dikenakan satu kali kepada Wajib Pajak yang sama dalam setahun. Dalam hal Wajib Pajak melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu kali dalam setahun, maka untuk transaksi yang kedua dan seterusnya NPOPTKP tidak dikenakan lagi kepada Wajib Pajak yang bersangkutan untuk jenis perolehan yang sama.
- (3) BPHTB yang terutang dipungut diwilayah daerah tempat tanah dan/ atau bangunan berada.

### Bagian Kedua Penelitian SSPD BPHTB

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB) Secara Online yang diberikan hak aksesnya kepada PPAT/PPATS, Pejabat Lelang, dan Kantor Pertanahan.
- (2) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud Ayat (1) wajib dilakukan penelitian oleh BAPENDA.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Kesesuaian Nomor Objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan Nomor Objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan basis data PBB-P2;
  - b. Kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - c. Kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;



- d. Kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
  - e. Kebenaran penghitungan BPHTB yang termasuk besarnya pengurangan yang sendiri.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap dan Valid SSPD BPHTB beserta dokumen pendukung lainnya untuk penelitian ditempat.
  - (5) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan kantor dan pemeriksaan lapangan.
  - (6) Apabila dari hasil penelitian lapangan sebagaimana dimaksud ayat (5) ditemukan fakta dan informasi bahwa penghitungan dan Pelaporan BPHTB yang tercantum dalam SSPD-BPHTB tidak sesuai maka dapat dilakukan penyesuaian data SSPD BPHTB sesuai fakta dan data penelitian lapangan.
  - (7) Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB, meliputi :
    - a. SSPD BPHTB yang disertai dengan Bukti Penerimaan Daerah (BPD);
    - b. Fotocopy identitas Wajib Pajak (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Ijin Mengemudi/ Paspor);
    - c. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
    - d. Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi hibah, Hibah Wasiat dan waris;
    - e. Fotocopy identitas Kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
    - f. Dokumen pendukung lain yang diperlukan;
  - (8) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kewenangannya ditetapkan kemudian dalam Keputusan Bupati/Kepala BAPENDA.

Bagian Ketiga  
Tata Cara Pembayaran BPHTB

Pasal 8

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang wajib dibayar Lunas dan sekaligus oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB yang diinput secara online oleh PPAT/PPATS dan dibayarkan pada Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Dalam hal ini apabila Wajib Pajak telah melakukan pembayaran BPHTB pada Tempat pembayaran dengan menggunakan SSPD BPHTB untuk selanjutnya dimohonkan untuk dilakukan penelitian yang meliputi Verifikasi dan Validasi Kepada BAPENDA.
- (3) Kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada saat :

- a. Dibuat dan ditandatangani akta dalam hal jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan hadiah;
- b. Dilakukan pendaftaran hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal waris dan hibah wasiat;
- c. Ditunjuknya pemenang lelang dalam hal lelang;
- d. Ditandatangani surat keputusan pemberian hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal pemberian hak baru;
- e. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal pelaksanaan putusan hakim.

#### Pasal 9

(1) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 digunakan untuk melakukan pembayaran/ penyeteroran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.

(2) SSPD terdiri dari 6 (enam) rangkap, yaitu :

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| Lembar ke-1 | : | Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran                |
| Lembar ke-2 | : | Untuk BAPENDA disampaikan oleh Bank                       |
| Lembar ke-3 | : | Untuk Bendahara Penerimaan                                |
| Lembar ke-4 | : | Untuk Bank  |
| Lembar ke-5 | : | Untuk PPAT/Notaris, Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan |
| Lembar ke-6 | : | SPOP/Diberikan Kepada BAPENDA                             |

(3) Lembar Bukti Validasi

- |                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Lembar Bukti Validasi | : | Untuk wajib pajak sebagai bukti proses penelitian yang meliputi Verifikasi dan Validasi telah dilakukan dan sebagai persyaratan dalam proses Pendaftaran Akta Pemindahan Hak. |
|-----------------------|---|---|

#### Pasal 10

- (1) Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran BPHTB memperoleh SSPD Lembar ke-1 sebagai bukti Pembayaran, Lembar ke-3 untuk diserahkan ke BAPENDA sebagai syarat permohonan Verifikasi dan Validasi, dan Lembar ke-6 untuk disampaikan ke BAPENDA sebagai proses mutasi SPPT PBB.
- (2) SSPD Lembar ke-2 diterima oleh Bank penerima untuk selanjutnya diserahkan kepada BAPENDA sebagai laporan dan Lembar ke-4 disimpan oleh Bank, sedangkan lembar ke-5 disimpan PPAT/PPATS.

#### Pasal 11

- (1) Dalam hal hasil penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang adalah Nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB.

- (2) SSPD BPHTB Nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketahui oleh PPAT/ Pejabat Lelang dan wajib diteliti meliputi verifikasi atau validasi oleh BAPENDA.

Bagian Keempat  
Pelaporan  
Pasal 12

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Aplikasi BPHTB Online ke BAPENDA dengan format laporan berbentuk file elektronik yang dikirimkan melalui aplikasi BPHTB online paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;

Pasal 13

- (1) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang melayani Lelang Negara, yang menandatangani Akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap transaksi;
- (2) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang melayani Lelang Negara, yang terlambat dan/atau tidak melaporkan laporan bulanan penerbitan Akta dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan;
- (3) Sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2), PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang melayani Lelang Negara dapat di non-aktifkan sementara akun pada aplikasi e-ppat sampai dengan menyelesaikan kewajibannya.

Prosedur Penerbitan SKPD BPHTB

Pasal 14

- (1) SKPDKB/SKPDKBT diterbitkan apabila terdapat ketidaksesuaian nilai terutang yang mengakibatkan kurang bayar SSPD BPHTB setelah dilakukan penelitian yang komprehensif.
- (2) STPD diterbitkan setelah masa jatuh tempo SKPDKB selama 30 hari kalender.

BAB IV  
TATA CARA PENGURANGAN DAN PENGHAPUSAN  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 15

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

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Obyek Pajak yaitu :
  1. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
  2. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran, setinggi-tingginya sebesar 25% (dua puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak
  3. Wajib Pajak Orang Pribadi yang menerima hibah dan waris dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
  1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Obyek Pajak, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
  3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
  4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu liquidasi, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak.
  5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta,

sebesar 100% (seratus perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak.

6. Wajib Pajak Orang Pribadi Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
  7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KOPRI) Yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak;
- c. Tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak.

#### Pasal 16

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan surat permohonan pengurangan kepada BAPENDA setelah melakukan input SSPD BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.
- (2) BAPENDA melakukan penelitian komprehensif atas permohonan pengurangan dari wajib pajak.
- (3) Tata Cara pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas :
  - a. Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berlaku untuk :
    1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
    2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; atau
    3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Obyek Pajak;
    4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
  - b. Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat

pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang:

1. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
2. Wajib Pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
3. Wajib Pajak badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu liquidasi;
4. Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1, 2 dan 3 diatas tidak dapat memenuhi jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang karena keadaan diluar kekuasaannya, maka Wajib Pajak tersebut harus membuktikan keadaan tersebut.
5. Bukti yang dapat digunakan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam angka 4 diatas adalah :
  - a) Surat pernyataan tertulis yang ditandatangani Wajib Pajak dan disetujui Camat yang menyatakan terjadinya bencana alam, sehingga Wajib Pajak tidak mempunyai kemampuan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam waktu 3 (tiga) bulan;
  - b) Surat keterangan dokter yang menyatakan bahwa Wajib Pajak mengalami sakit berat sehingga tidak mempunyai kemampuan memberi kuasa untuk mengajukan pengurangan pada waktu yang telah ditentukan;
  - c) Dokumen resmi yang menyatakan adanya peristiwa lain selain butir a dan b yang bukan kesalahan Wajib Pajak.

#### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA.
- (2) Kepala BAPENDA atas nama Bupati dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) telah lewat dan BAPENDA tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dianggap dikabulkan.

## Pasal 18

- (1) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b angka 3, 5 dan 6 wajib melampirkan :
  - a. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) lembar ke-1;
  - b. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT) PBB untuk tahun terutangnya Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan;
  - c. Fotokopi dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - d. Fotokopi Akta/ Risalah Lelang/ Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim/ sertifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/ Dokumen lain;
  - e. Fotokopi KTP/ SIM/ Paspor/ Kartu Keluarga/ Identitas lain; dan
  - f. Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa/ Keterangan lainnya yang terkait.
- (2) Permohonan pengurangan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf b, angka 4 Wajib melampirkan :
  - a. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) lembar ke-1;
  - b. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB (SPPT) PBB untuk tahun terutangnya Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan;
  - c. Fotokopi akta mengenai penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi)
  - d. Fotokopi sertifikat hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. Fotokopi Surat Persetujuan atau Surat Ijin Penggabungan Usaha atau peleburan usaha dari Pejabat yang berwenang;
  - f. Fotokopi surat keputusan persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri yang berwenang atau surat pemberitahuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri yang berwenang, dalam hal terjadi perubahan anggaran dasar setelah penggabungan usaha atau peleburan usaha;
  - g. Dokumen lainnya yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 19

- (1) Setelah menerima permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, BAPENDA memberikan tanda terima bagi Wajib Pajak adalah Tanda terima surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disampaikan langsung kepada Wajib Pajak.

- (2) Atas permohonan pengurangan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan, BAPENDA melakukan pemeriksaan yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.
- (3) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan BAPENDA memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan.

#### Pasal 20

Untuk dan atas nama Bupati, Kepala BAPENDA karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat :

- a. Mengurangkan atau menghapuskan sanksi administrasi BPHTB berupa bunga, denda, dan kenaikan yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak; dan/ atau;
- b. Mengurangkan atau membatalkan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKBN yang tidak benar.

#### Pasal 21

- (1) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a dapat dilakukan terhadap sanksi administrasi yang tercantum dalam:
  - a. STPD;
  - b. SKPDKB; atau
  - c. SKPDKBT.
- (2) Untuk mendukung permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, permohonan dimaksud dilampiri dengan :
  - a. Fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. Dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa sanksi administrasi dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak;
  - c. Fotokopi surat pemberitahuan pengajuan keberatan BPHTB tidak dapat dipertimbangkan, dalam hal Wajib Pajak pernah mengajukan keberatan atas SKPDKB atau SKPDKBT; dan/ atau
  - d. Dokumen pendukung lainnya.

#### Pasal 22

- (1) Pengurangan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 huruf b dapat dilakukan dalam hal terdapat ketidakbenaran atas :
  - a. Nilai Perolehan Objek Pajak; dan/ atau
  - b. penafsiran peraturan perundang-undangan BPHTB, pada STPD, SKPDKB atau SKPDKBT.
- (2) Untuk mendukung permohonan pengurangan STPD, SKPDKB, atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 huruf b, permohonan dimaksud dilampiri dengan :



- a. Fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
- b. Dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa STPD, SKPDKB atau SKPDKBT tersebut tidak benar;
- c. Fotokopi surat pemberitahuan pengajuan keberatan BPHTB tidak dapat dipertimbangkan, dalam hal Wajib Pajak pernah mengajukan keberatan atas STPD, SKPDKB atau SKPDKBT, dan/atau
- d. Dokumen pendukung lainnya.

Pasal 23

- (1) Pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKBN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b dapat dilakukan apabila SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKBN, atau STB tersebut seharusnya tidak diterbitkan.
- (2) Untuk mendukung permohonan pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKBN, atau STB sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 huruf b, permohonan dimaksud dilampiri dengan :
  - a. Fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
  - b. Dokumen pendukung yang dapat menunjukkan bahwa SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKBN atau STB tersebut tidak benar; dan/atau
  - c. Dokumen pendukung lainnya.

Pasal 24

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 huruf a harus memenuhi persyaratan :
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
  - b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administrasi yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. Diajukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA;
  - d. Dilampiri fotokopi STPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
  - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas STPD, SKPDKB, atau SKPDKBT, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administrasi yang tercantum dalam STPD, SKPDKB, atau SKPDKBT;
  - f. Wajib Pajak telah melunasi pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi yang tercantum dalam STPD, SKPDKB atau SKPDKBT; dan

- g. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa untuk :
  - a) Wajib Pajak badan; atau
  - b) Wajib Pajak orang pribadi dengan jumlah pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi lebih dari Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- (2) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

#### Pasal 25

- (1) Permohonan pengurangan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a harus memenuhi persyaratan :
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB, atau SKPDKBT;
  - b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. Diajukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA;
  - d. Dilampiri asli STPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang dimohonkan pengurangan;
  - e. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa untuk :
    - a) Wajib Pajak badan; atau
    - b) Wajib Pajak orang pribadi dengan jumlah pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi lebih dari Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah).
- (2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya termasuk pengertian Wajib Pajak yang tidak mengajukan keberatan.
- (3) Permohonan pengurangan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

#### Pasal 26

- (1) Permohonan pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKBN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b diajukan secara perseorangan.

- (2) Permohonan pembatalan yang diajukan secara perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKBN;
  - b. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. Diajukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA;
  - d. Dilampiri asli STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKBN yang dimohonkan pembatalan; dan
  - e. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa untuk :
    - a) Wajib Pajak badan; atau
    - b) Wajib Pajak orang pribadi dengan jumlah pajak yang masih harus dibayar lebih dari Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah).
- (3) Permohonan pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKBN secara perseorangan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

#### Pasal 27

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a dan permohonan pengurangan atau pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKBN, atau STB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, dapat diajukan oleh Wajib Pajak paling banyak 2 (dua) kali.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan kedua, permohonan tersebut harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal pengiriman Surat keputusan Kepala BAPENDA atas permohonan yang pertama.
- (3) Permohonan kedua yang diajukan melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

#### Pasal 28

- (1) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diajukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA dan Secara langsung disampaikan ke BAPENDA melalui petugas pelayanan.
- (2) Atas penyampaian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan tanda bukti penerimaan surat.

### Pasal 29

Tanggal bukti penerimaan surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) yaitu tanggal terima yang tercantum pada bukti penerimaan surat, dalam hal surat permohonan Wajib Pajak disampaikan secara langsung kepada BAPENDA.

### Pasal 30

- (1) Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal permohonan diterima, harus memberi suatu keputusan atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala BAPENDA tidak memberi suatu keputusan, permohonan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala BAPENDA harus menerbitkan Surat Keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

### Pasal 31

- (1) Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ditetapkan berdasarkan hasil penelitian administrasi dan apabila diperlukan dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.
- (3) Dalam hal dilakukan penelitian lapangan, Kepala BAPENDA terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis waktu pelaksanaan penelitian lapangan kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

### Pasal 32

- (1) Keputusan Kepala BAPENDA atas permohonan pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKBN, atau STB dapat berupa menolak, mengabulkan atau mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak.
- (2) Atas permintaan tertulis dari Wajib Pajak, Kepala BAPENDA harus memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar untuk menolak, mengabulkan atau mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### Pasal 33

Bentuk Surat Keputusan ditetapkan oleh BAPENDA berkenaan dengan :

- a. Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi BPHTB atas SKPDKB, SKPDKBT, atau STB;
- b. Pengurangan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKBN yang tidak benar;
- c. Pengurangan STPD yang tidak benar;
- d. Pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKBN yang tidak benar;
- e. Pembatalan STPD yang tidak benar.

BAB V  
TATA CARA PEMERIKSAAN

Pasal 34

Kepala Badan berwenang melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang –undangan perpajakan daerah :

- a. Wajib dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan Peninjauan Kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain, yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB;
- b. Dapat dilakukan dalam hal :
  1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
  2. Terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

Pasal 35

Dalam rangka Pemeriksaan BPHTB, kepada Wajib Pajak disampaikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB.

Pasal 36

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilaksanakan oleh Pemeriksa atau tim Pemeriksa.
- (2) Tim Pemeriksa terdiri dari seorang ketua tim dan seorang atau lebih anggota tim.
- (3) Penugasan Pemeriksa ditetapkan dengan Surat Perintah Pemeriksaan BPHTB (SP2B) yang ditandatangani oleh Kepala BAPENDA.

Pasal 37

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Administrasi, dan dapat dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti lain.
- (2) Pemeriksaan Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan yang ditandatangani oleh Kepala BAPENDA.

Pasal 38

- (1) Untuk kepentingan Pemeriksaan BPHTB, dapat dilakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak.
- (2) Wajib Pajak atau kuasanya harus memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB dengan membawa dan/ atau dokumen yang diperlukan oleh Pemeriksa.
- (3) Dalam hal dan/ atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa fotokopi, maka Wajib Pajak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya.
- (4) Dalam hal diperlukan peminjaman dan/ atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau fotokopinya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.

### Pasal 39

Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dihadiri oleh Wajib Pajak, Pemeriksa harus memperlihatkan Kartu Tanda Pengenal Pemeriksa Pajak/ kartu tanda pengenal BAPENDA.

### Pasal 40

- (1) Hasil Pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan BPHTB (LHPB).
- (2) Dalam hal dilakukan pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, LHPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari laporan hasil pemeriksaan pajak.

### Pasal 41

LHPB sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 digunakan untuk pembuatan nota penghitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan :

- a. Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKPDLB), apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; atau
- b. Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBN), apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang; atau
- c. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKPDKB), apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar; atau
- d. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB; atau
- e. Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (STPD BPHTB), apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga; atau
- f. Surat Keputusan Keberatan, dalam hal Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan Wajib Pajak.

### Pasal 42

- (1) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan hanya dengan Pemeriksaan Administrasi, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB adalah paling lama 2 (dua) bulan dihitung sejak tanggal SP2B sampai tanggal LHPB.
- (2) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Administrasi dan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 4 (empat) bulan yang dihitung sejak tanggal SP2B sampai dengan tanggal LHPB.
- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a dan huruf b angka 1 diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan BPHTB.

BAB VI  
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN DAN  
ATAU TIDAK SEHARUSNYA TERUTANG BPHTB

Bagian Pertama

Pasal 43

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA
- (2) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal disetornya SSPD BPHTB.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Jumlah kredit pajak jumlah pajak yang dibayar lebih besar daripada jumlah pajak terutang; atau.
  - b. telah dilakukan pembayaran yang tidak seharusnya terutang

Bagian Kedua

Persyaratan Permohonan

Pasal 44

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA
- (2) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus mencantumkan alasan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dan dilengkapi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Fotokopi identitas pemohon;
  - b. Surat kuasa bagi yang diberi kuasa;
  - c. Fotokopi identitas penerima kuasa;
  - d. SSPD BPHTB asli;
  - e. Fotokopi nomor rekening buku tabungan wajib pajak; dan/atau
  - f. Dokumen pendukung pengembalian kelebihan pajak lainnya yang sah sesuai aspek alasan pengembalian kelebihan pembayaran pajak.

Bagian Ketiga

Dasar Pemberian

Pasal 45

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 diberikan dengan mempertimbangkan :
  - a. aspek alasan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3); dan
  - b. aspek kelengkapan persyaratan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).

Bagian Keempat  
Prosedur  
Pasal 46

- (1) BAPENDA melakukan pemeriksaan berkas permohonan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1).
- (2) BAPENDA dalam melakukan pemeriksaan berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) BAPENDA dalam melaksanakan pemeriksaan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dapat melakukan peninjauan ke lokasi kegiatan dan/atau meminta dokumen penunjang selain yang dipersyaratkan sebagai bahan pengkajian.
- (4) Hasil pengkajian BAPENDA sebagai dasar pengambilan keputusan untuk menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1).
- (5) Keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah lewat dan tidak ada suatu keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap diterima.

Pasal 47

- (1) Apabila permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) diterima atau dikabulkan maka Kepala BAPENDA menerbitkan SKPDLB.
- (2) SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5).

Pasal 48

- (1) Jika wajib pajak mempunyai utang pajak, maka kelebihan pembayaran pajak langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak atau utang tersebut.
- (2) Perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47.

Pasal 49

- (1) Kepala BAPENDA menerbitkan surat perintah membayar kelebihan pajak dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan terhitung sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (2) Jika pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati memberikan imbalan bunga 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan.
- (3) Dalam hal wajib pajak diberikan imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala BAPENDA menerbitkan surat keputusan imbalan bunga dalam jangka waktu paling lama 2 (dua)



bulan dihitung sejak diterbitkannya surat perintah membayar kelebihan pajak.

- (4) Kepala BAPENDA berdasarkan surat keputusan imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menerbitkan surat perintah membayar imbalan bunga.

## BAB VII KEWENANGAN PEMBERIAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

### Pasal 50

- (1) Kewenangan pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak bagi besaran pengembalian pembayaran pajak sampai dengan Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditetapkan oleh Kepala BAPENDA.
- (2) Kewenangan pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak bagi besaran pengembalian pembayaran pajak atau retribusi lebih dari Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditetapkan oleh Bupati.

## BAB VIII PENATAUSAHAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN DAN ATAU TIDAK SEHARUSNYA TERUTANG

### Pasal 51

Penatausahaan pengembalian kelebihan pembayaran dan atau tidak seharusnya terutang BPHTB sebagai kelebihan pajak yang terjadi pada tahun sesudah tahun pembayaran pajak dibebankan pada anggaran belanja tak terduga.

## BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

### Pasal 52

- (1) BAPENDA berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional, Dinas, Badan dan/atau Instansi yang terkait untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian lapangan serta percepatan realisasi BPHTB dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB kepada wajib pajak, yang meliputi :
  - a. Koordinasi pengelolaan data BPHTB;
  - b. Pemeriksaan dan penelitian lapangan;
  - c. Penatausahaan Pajak; dan
  - d. Penegakan peraturan perpajakan.
  - e. Rekonsiliasi laporan penerbitan akta antara Admin Bapenda dengan PPAT/S, Kantor Pelayanan Lelang Negara sekurang kurangnya 6 (enam) bulan sekali..

- (2) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian serta percepatan realisasi pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk Kepala BAPENDA, yang dilengkapi dengan Surat Tugas untuk diperlihatkan kepada Wajib Pajak.

## BAB X PENGUNAAN APLIKASI BPHTB ONLINE

### Pasal 53

- (1). Aplikasi BPHTB Online dapat digunakan oleh PPAT/PPATS, Kantor Lelang Negara, Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran pajak BPHTB.
- (2). PPAT/PPATS, Kantor Lelang Negara, Badan Pertanahan Nasional yang telah terdaftar dalam basis database BPHTB Online serta diberikan hak akses, mendaftarkan atas subjek pajak yang terutang BPHTB maupun yang nihil.
- (3). SSPD BPHTB sebagai output dari aplikasi BPHTB Online dibayarkan langsung kepada tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
- (4). Petugas BAPENDA melakukan penelitian terhadap berkas yang disampaikan dan apabila diperlukan dilakukan penelitian lapangan.
- (5). Proses validasi dalam aplikasi BPHTB Online, melalui sistem yang terintegrasi dalam aplikasi BPHTB Online berupa approval yang dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk sesuai dengan kewenangannya dengan tidak diperlukan tanda tangan dan atau cap basah dari BAPENDA.
- (6). Berkas pendukung sebagai syarat proses penelitian atas SSPD BPHTB melalui aplikasi BPHTB Online, dapat disampaikan secara manual ataupun dalam bentuk softcopy.

## BAB XI KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 54

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan ini sepanjang menyangkut teknis operasional pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah.





### Pasal 55


Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Subang Nomor 40 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 56

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

PARAF KOORDINASI	
Wakil Bupati Subang	
Sekda Kab. Subang	
Asda III	
Kepala BAPENDA	
Kebag Hukum Setda Kab. Subang	
Sekretaris BAPENDA	

Ditetapkan di Subang  
pada tanggal 10 Desember 2019  
BUPATI SUBANG,  
  
M. SUBANBUHIMAT

Diundangkan di Subang wasbangkuh  
pada tanggal 11 Desember 2019 PBB dan BPHB  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SUBANG,

  
AMINUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN SUBANG TAHUN 2019 NOMOR