



## BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK

NOMOR : 30

TAHUN 2011

### PERATURAN BUPATI DEMAK NOMOR 30 TAHUN 2011 TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK  
NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang : a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah merupakan pajak daerah yang menjadi salah satu sumber pendapatan Daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Daerah dan mewujudkan kemandirian Daerah;
- b. bahwa dengan telah ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, maka agar Peraturan Daerah dimaksud dapat lebih implementatif dan operasional perlu diatur ketentuan pelaksanaannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Tengah ( Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287) *AT*

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. 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);
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 5233);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4594);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 214, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4031);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tatacara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara Serta Penyampaianannya.
17. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pokok Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2007 Nomor 10).
18. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Demak (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2008 Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Demak (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2008 Nomor 6) ;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2011 Nomor 4).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN DEMAK

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Demak.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang terdiri Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, SKPD Pengelola Pajak/Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah dan Kecamatan.

5. SKPD Pengelola Pajak adalah lembaga Perangkat Daerah yang diberikan kewenangan untuk mengelola Pajak Daerah.
6. Kepala SKPD adalah Kepala SKRD pengelola Pajak Daerah.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.
8. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
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. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
15. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
16. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. 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.
18. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. 

19. Bank atau Tempat Lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
20. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, antara lain dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, 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 melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
22. 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 administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar.
26. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
27. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
28. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, dan SKPDLB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Penelitian SSPD BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD BPHTB dengan keadaan dilapangan.
30. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Perpajakan Daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan/peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah.

31. Insentif Pemungutan Pajak yang selanjutnya disebut Insentif adalah tambahan penghasilan yang diberikan sebagai penghargaan atas kinerja tertentu dalam melaksanakan pemungutan pajak
32. Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
33. 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

### TATA CARA PEMBAYARAN BPHTB DAN FUNGSI SSPD BPHTB

#### Pasal 2

- (1) Pajak yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB ke tempat Bank yang ditunjuk oleh Bupati untuk setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada saat :
  - a. dibuat dan ditandatangani akta dalam hal jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemekaran usaha, dan hadiah;
  - b. pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan dalam hal waris;
  - c. ditetapkannya pemenang lelang dalam hal lelang;
  - d. ditandatanganinya surat keputusan pemberian hak oleh pejabat pertanahan dalam hal pemberian hak baru, dan;
  - e. putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal pelaksanaan putusan hakim.
- (3) Contoh, bentuk, dan isi SSPD BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 3

- (1) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) digunakan untuk melakukan pembayaran/penyeteroran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) SSPD BPHTB selain berfungsi sebagai alat pembayaran/penyeteroran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD BPHTB terdiri dari 6 (enam) rangkap, yaitu :
  - a. Lembar 1 untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran;
  - b. Lembar 2 untuk PPAT/Notaris sebagai arsip;

- c. Lembar 3 untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan;
- d. Lembar 4 untuk SKPD Pengelola Pajak dalam proses penelitian;
- e. Lembar 5 untuk Bank Yang Ditunjuk;
- f. Lembar 6 untuk Bank Yang Ditunjuk/Bendahara.

#### Pasal 4

- (1) Formulir SSPD BPHTB disediakan oleh SKPD Pengelola Pajak di PPAT/Notaris, Kantor Lelang, Kantor Pertanahan, dan SKPD Pengelola Pajak.
- (2) Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar 1, 2, 3 dan 4 dari tempat Bank yang ditunjuk.
- (3) SSPD BPHTB lembar 1,2,3,dan 4 sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) disampaikan oleh Wajib pajak kepada SKPD Pengelola Pajak untuk dilakukan penelitian. .
- (4) SSPD BPHTB lembar 5 disimpan oleh Bank yang ditunjuk sebagai arsip.
- (5) SSPD BPHTB lembar 6 disampaikan oleh Bank yang ditunjuk kepada Petugas Pengelola Kas Daerah.
- (6) Contoh, bentuk, dan isi permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 5

- (1) Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil.
- (2) SSPD BPHTB nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) cukup diketahui oleh PPAT atau Notaris atau Camat atau Kepala Kantor Lelang atau Pejabat Lelang dan/atau Pejabat Pertanahan.
- (3) SSPD BPHTB nihil tetap diajukan penelitian oleh Wajib Pajak kepada SKPD Pengelola Pajak.

### BAB III

#### PENGENAAN BPHTB KARENA WARIS, HIBAH WASIAT DAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN

##### Bagian Kesatu

##### Pengenaan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat

#### Pasal 6

BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh per seratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

#### Pasal 7

- (1) NPOP karena waris adalah nilai pasar pada saat didaftarkanna perolehan na tersebut ke Kantor Pertanahan. *f*

- (2) NPOP karena hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak.
- (3) Dalam hal nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) lebih rendah daripada NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Nilai Perolehan Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran perolehan hak karena waris setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh SKPD Pengelola Pajak.
- (5) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh SKPD Pengelola Pajak.

#### Bagian Kedua

#### Pengenaan BPHTB karena Pemberian Hak Pengelolaan

#### Pasal 8

Besarnya BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

- a. 0% (nol per seratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Lembaga Pemerintah lainnya; dan
- b. 50% (lima puluh per seratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 9

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk pemberian Hak Pengelolaan adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 10

- (1) NPOP dalam hal pemberian Hak Pengelolaan adalah nilai pasar pada saat diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).
- (2) Dalam hal nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih rendah daripada NJOP PBB, NPOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan.

## Pasal 11

- (1) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Pengelolaan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh SKPD Pengelola Pajak.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a, sebagai pengganti SSPD BPHTB adalah Surat Keterangan Bebas BPHTB dari SKPD Pengelola Pajak.
- (3) Permohonan Surat Keterangan Bebas BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak kepada Bupati dilampiri foto kopi Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan dari Pejabat yang berwenang di bidang Pertanahan.
- (4) Bupati dapat memberikan kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak.
- (5) Contoh, bentuk, dan isi Surat Keterangan Bebas BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## BAB IV

### TATA CARA PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN SSPD BPHTB

#### Bagian Kesatu

#### Tata Cara Penelitian

#### Pasal 12

- (1) SKPD Pengelola Pajak melakukan penelitian SSPD BPHTB atas permohonan Wajib Pajak atau kuasanya.
- (2) Dalam hal BPHTB Nihil, penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh PPAT atau Camat atau Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan/atau Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan PBB.

#### Pasal 13

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 telah terpenuhi, SKPD Pengelola Pajak menindaklanjuti dengan :
  - a. Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam foto kopi SSPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran PBB; 

- b. Mencocokkan Luas dan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan Luas dan NJOP bumi per meter persegi, yang tercantum dalam foto kopi SPPT PBB atau pada basis data PBB atau keterangan lainnya;
  - c. Mencocokkan Luas dan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan Luas dan NJOP bangunan per meter persegi, yang tercantum dalam foto kopi SPPT PBB atau pada basis data PBB atau keterangan lainnya;
  - d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB terutang, dan BPHTB yang harus dibayar; dan
  - e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan.

#### Pasal 14

- (1) SKPD Pengelola Pajak harus menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB dalam jangka waktu :
  - a. Paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan penelitian SSPD BPHTB dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan SSPD; dan
  - b. Paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan penelitian SSPD BPHTB dalam hal memerlukan penelitian lapangan SSPD.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) dihitung sejak permohonan diterima dengan persyaratan yang lengkap dan benar
- (3) Berdasarkan penelitian SSPD BPHTB dan/atau penelitian lapangan SSPD BPHTB, ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut paling lama 3 (tiga) hari sejak adanya hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 15

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD BPHTB apabila diperlukan.
- (2) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD BPHTB dan/atau penelitian lapangan SSPD BPHTB ternyata BPHTB yang harus disetor oleh Wajib Pajak lebih besar dari BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.
- (3) SSPD BPHTB dan/atau SSPD BPHTB bukti pelunasan yang telah diteliti, ditandatangani dan distempel oleh pejabat SKPD Pengelola Pajak.
- (4) Hasil penelitian lapangan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian lapangan SSPD BPHTB dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini. 



## Pasal 16

Terhadap SSPD BPHTB yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) masih dapat diterbitkan :

- a. SKPD KB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang dibayar;
- b. SKPD KBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPD KB; dan
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang bayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah hitung atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

## Bagian Kedua Tata cara Pemeriksaan Pasal 17

- (1) Pemeriksaan BPHTB wajib dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, keputusan banding, keputusan peninjauan kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB.
- (2) Pemeriksaan BPHTB dapat dilakukan dalam hal :
  - a. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
  - b. Terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.

## Pasal 18

- (1) Dalam rangka Pemeriksaan BPHTB, kepada Wajib Pajak disampaikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan (SP2B) BPHTB.
- (2) Contoh dan bentuk SP2B adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 19

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor, dan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak terdapat di SKPD Pengelola Pajak.
- (2) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan yang ditandatangani oleh Kepala SKPD Pengelola Pajak dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 20

- (1) Untuk kepentingan pemeriksaan BPHTB, dapat dilakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak, dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam

Lampiran Huruf G yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (2) Wajib Pajak dan kuasanya wajib memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB dengan membawa buku, catatan dan/atau dokumen yang diperlukan oleh Pemeriksa.
- (3) Dalam hal buku, catatan dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa foto kopi, maka Wajib Pajak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa foto kopi tersebut sesuai dengan aslinya.
- (4) Dalam hal diperlukan peminjaman buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau foto kopinya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemeriksaan BPHTB tetap dilanjutkan berdasarkan data yang ada pada SKPD Pengelola Pajak.

#### Pasal 21

- (1) Hasil Pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan BPHTB (LHPB).
- (2) Contoh, bentuk, dan isi LHPB sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf H yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) LHPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembuatan nota penghitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan :
  - a. SKPD LB apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang;
  - b. SKPDN apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang;
  - c. SKPD KB apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar;
  - d. SKPD KBT apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPD KB;
  - e. STPD 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.
- (4) Contoh, bentuk, dan isi Nota Penghitungan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 22

- (1) Dalam hal pemeriksaan BPHTB dilakukan hanya dengan pemeriksaan kantor, jangka waktu pemeriksaan BPHTB adalah paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal SP2B sampai dengan tanggal LHPB.
- (2) Dalam hal pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor dan dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan, jangka waktu pemeriksaan BPHTB diperpanjang paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal SP2B sampai tanggal LHPB. *4*

- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) huruf a diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengambilan kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan BPHTB.

## BAB V

### TATA CARA PENERBITAN STPD, SKPDKB DAN SKPDKBT

#### Pasal 23

- (1) STPD diterbitkan untuk menagih utang pajak yang bersifat jelas dan pasti sesuai pengakuan wajib pajak dalam SSPD BPHTB serta tidak mengandung persengketaan antara fiskus dan wajib pajak.
- (2) Dalam hal diterbitkannya STPD, maka tidak dapat diajukan keberatan oleh wajib pajak.
- (3) STPD dapat digunakan untuk menagih bunga penagihan dalam hal surat ketetapan pajak atau STPD tidak atau kurang dibayar setelah lewat jatuh tempo.
- (4) Contoh bentuk dan isi STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran Huruf J yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 24

- (1) Penerbitan SKPDKB hanya dilakukan terhadap wajib pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan/atau kewajiban material.
- (2) SKPDKB ditetapkan secara jabatan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan atas SKPDKB yang diterimanya.
- (4) Contoh, bentuk dan isi SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran huruf K yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 25

- (1) SKPDKBT diterbitkan sebagai koreksi atas SKPDKB setelah ditemukannya data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan pajak yang terutang dalam SKPDKB.
- (2) SKPDKBT dapat diterbitkan kembali apabila masih ditemukan data yang semula belum terungkap pada saat diterbitkannya SKPDKBT dan/atau data baru yang diketahui kemudian.
- (3) Contoh bentuk dan isi SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran huruf L yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**BAB VI**  
**TATA CARA PENGAJUAN DAN PENYELESAIAN**  
**KEBERATAN BPHTB**

**Pasal 26**

Keberatan dapat diajukan oleh wajib pajak atas suatu :

- a. SKPDKB;
- b. SKPDKBT;
- c. SKPDLB; dan
- d. SKPDN.

**Pasal 27**

- (1) Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diajukan kepada SKPD Pengelola Pajak yang menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menggunakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan :
  - a. foto kopi SSPD BPHTB;
  - b. asli SKPDKB atau SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN;
  - c. foto kopi Akta atau Risalah Lelang atau Surat Keputusan Pemberian Hak Baru atau Putusan Hakim; dan
  - d. foto kopi KTP/SIM atau Paspor atau Kartu Keluarga dan identitas lain.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 oleh Wajib Pajak.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan dan Kepala SKPD Pengelola Pajak memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan.
- (5) Kepala SKPD Pengelola Pajak wajib memberikan keterangan secara tertulis terhadap hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan.
- (6) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

**Pasal 28**

- (1) SKPD Pengelola Pajak setelah menerima pengajuan keberatan dari Wajib Pajak memberikan tanda terima.
- (2) Tanda Terima Surat Keberatan yang diterbitkan oleh SKPD Pengelola Pajak atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui Pos tercatat dan sejenisnya merupakan tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, maka Kepala SKPD Pengelola Pajak melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.

#### Pasal 29

- (1) Bupati melimpahkan kewenangannya kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak untuk memberikan keputusan atas pengajuan keberatan BPHTB.
- (2) Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati berwenang memberikan keputusan atas pengajuan keberatan BPHTB.

#### Pasal 30

Surat keputusan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (2) disampaikan kepada Wajib Pajak

#### Pasal 31

- (1) Kepala SKPD Pengelola Pajak sesuai dengan Kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) harus memberikan keputusan atas pengajuan keberatan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
  - a. mengabulkan seluruhnya;
  - b. mengabulkan sebagian;
  - c. menolak; atau
  - d. menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala SKPD Pengelola Pajak tidak memberikan suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

#### BAB VII

#### TATA CARA PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI, PENGURANGAN ATAU PEMBATALAN SKPD ATAU STPD YANG TIDAK BENAR

#### Pasal 32

- (1) Bupati karena jabatan atau atas Permohonan Wajib Pajak dapat :
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi BPHTB berupa bunga, denda, dan kenaikan yang dikenakan karena kekhilafan Petugas Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak ; dan/atau
  - b. mengurangi atau membatalkan SKPKDB, SKPKDBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD yang tidak benar.
- (2) Bupati melimpahkan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak.

#### Pasal 33

- (1) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) huruf a dapat dilakukan terhadap sanksi administrasi yang tercantum dalam :

- a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT; atau
  - c. STPD.
- (2) Pengurangan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDKB, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) huruf b dapat dilakukan dalam hal :
- a. terdapat ketidakbenaran atas NPOP; dan/atau
  - b. penafsiran peraturan Perundang-undangan BPHTB, pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau STPD.

#### Pasal 34

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
  - 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 atau Pejabat yang berwenang ;
  - d. dilampiri foto kopi SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD 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 SKPDKB atau SKPDKBT dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB atau SKPDKBT;
  - f. Wajib pajak telah melunasi pajak yang tidak atau kurang dibayar yang menjadi dasar penghitungan sanksi administrasi yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD; dan
  - g. Surat permohonan ditandatangani oleh wajib pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa.
- (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 35

- (1) Permohonan Pengurangan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) huruf b harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN atau STPD;
  - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pengurangan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
  - c. diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang berwenang;

- d. dilampiri asli, SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN atau STPD, yang dimohonkan pengurangan;
  - e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN;
  - f. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa.
- (2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya tidak termasuk pengertian wajib pajak yang tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e.
- (3) Permohonan pengurangan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD 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 36

- (1) Permohonan pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) 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) SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD;
  - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan alasan yang mendukung pemohonannya;
  - c. diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang berwenang
  - d. dilampiri asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD yang dimohonkan pembatalannya ; dan
  - e. surat permohonan harus ditandatangani oleh wajib pajak , dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wjib Pajak harus dilampiri dengan surat kuasa.
- (3) Permohonan pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD yang 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 diterima

#### Pasal 37

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) huruf a dan permohonan pengurangan atau pembatalan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau STPD sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) 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 SKPD pengelola Pajak atas permohonan yang pertama.
- (3) Permohonan kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 ayat (1) atau dalam pasal 35 ayat (1).
- (4) 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 38

- (1) Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati dalam jangka waktu paling lama 6 ( enam ) bulan sejak tanggal permohonan diterima, harus memberi Keputusan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1).
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala SKPD Pengelola Pajak tidak memberi keputusan, permohonan yang diajukan dianggap dikabulkan dan Kepala SKPD Pengelola Pajak harus menerbitkan Keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

#### BAB VIII

#### TATA CARA PEMBETULAN KESALAHAN TULIS, KESALAHAN HITUNG, DAN/ATAU KEKELIRUAN PENERAPAN KETENTUAN TERTENTU DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN BPHTB

#### Pasal 39

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau secara jabatan, pembetulan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan dapat dilakukan terhadap surat keputusan atau surat ketetapan BPHTB meliputi :

- a. SKPDKB;
- b. SKPDKBT;
- c. SKPDLB;
- d. SKPDKB;
- e. SKPDN;
- f. STPD;
- g. Surat Ketetapan Pemberian Pengurangan BPHTB;
- h. Surat Ketetapan Pembetulan;
- i. Surat Ketetapan Keberatan ;
- j. Surat Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi, Surat Keputusan Penghapusan Sanksi Administrasi, Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak, atau Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak.

#### Pasal 40

Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara fiskus dan Wajib Pajak, yaitu :

- a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan NOP, nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, alamat Objek Pajak BPHTB, nomor surat keputusan atau surat ketetapan, luas tanah, luas bangunan dan/atau Tahun Pajak;
- b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau
- c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan PBB atau BPHTB, antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan prosentase NPOPTKP, kekeliruan pengenaan BPHTB, dan kekeliruan penerapan sanksi administrasi.

#### Pasal 41

Permohonan pembetulan hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya secara perseorangan.

#### Pasal 42

- (1) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1(satu) surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36;
  - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Bupati disertai alasan yang mendukung permohonannya; dan
  - c. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, harus dilampiri dengan surat kuasa.
- (2) Bupati berwenang memberikan keputusan atas permohonan pembetulan atas surat keputusan atau surat ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
- (3) Bupati melimpahkan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak.

#### Pasal 43

- (1) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat harus memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

#### Pasal 44

- (1) Bupati harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.

- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi Bupati tidak memberi Keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Bupati wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapus jumlah BPHTB yang terutang, atau sanksi administrasi, atau memperbaiki kesalahan dan kekeliruan tersebut secara jabatan

#### Pasal 45

Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh Bupati atau SKPD Pengelola Pajak telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB atas surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 yang diterbitkannya, Bupati harus menerbitkan Keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

#### Pasal 46

- (1) Apabila Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 atau Pasal 45 masih terdapat kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB, Pejabat dapat melakukan pembetulan lagi, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).

### BAB IX

#### TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BPHTB

#### Pasal 47

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila :
  - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; dan
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (2) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Kepala SKPD Pengelola Pajak.
- (3) Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh Pejabat SKPD Pengelola Pajak yang ditunjuk untuk itu menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB berdasarkan hasil pemeriksaan Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati.
- (5) Kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan oleh Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati dengan menerbitkan SKPDLB. 

- (6) Dalam hal Wajib Pajak mempunyai utang BPHTB dan/atau PBB, maka kelebihan pembayaran BPHTB yang tercantum dalam SKPDLB diperhitungkan dengan utang pajak.

**BAB X**  
**TATA CARA PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BPHTB**  
**KEPADA WAJIB PAJAK**

**Pasal 48**

Imbalan bunga diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal terdapat :

- a. kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya; dan
- b. keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

**Pasal 49**

- (1) Imbalan bunga atas kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a, dihitung sebesar 2% ( dua per seratus ) sebulan untuk paling lama 24 ( dua puluh empat ) bulan sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran BPHTB sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding, dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana atau seluruhnya sebagaimana hasil Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.
- (2) Imbalan bunga atas keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf b, dihitung sebesar 2% ( dua per seratus ) sebulan dengan masa imbalan bunga mulai dari berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB sampai dengan diterbitkannya SPMK BPHTB, dengan dasar perhitungan jumlah imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB.
- (3) Masa imbalan bunga dihitung berdasarkan satuan bulan dan kurang dari 1 (satu) bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh.

**Pasal 50**

- (1) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a dan huruf b diperhitungkan sebagai utang pajak.
- (2) Dalam hal dapat diberikan imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2), Kepala SKPD Pengelola Pajak menerbitkan Nota Perhitungan Pemberian Imbalan Bunga BPHTB.
- (3) Contoh, bentuk Nota Perhitungan Pemberian Bunga BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf M yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Pasal 51**

- (1) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) diberikan kepada Wajib Pajak oleh Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga (SKPIB) BPHTB. 

- (2) SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam rangkap 3 (tiga) dengan peruntukan sebagai berikut :
  - a. lembar ke-1 untuk Wajib Pajak yang bersangkutan; dan
  - b. lembar ke-2 dan lembar ke-3 untuk SKPD Pengelola Pajak
- (3) Bentuk SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Huruf N yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 52

- (1) Atas dasar SKPIB BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1), Kepala SKPD Pengelola Pajak atas nama Bupati menerbitkan Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga BPHTB.
- (2) Imbalan bunga dibayarkan dengan cara pemindahbukuan ke rekening Wajib Pajak yang berhak menerima imbalan bunga.

### BAB XI

#### TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN BPHTB

#### Pasal 53

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal :

- a. Kondisi tertentu Wajib pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu :
  1. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi;
  2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
  3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Ruman Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) 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 sederajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- 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 NJOP;
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
  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 kebijakan Pemerintah;

4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (*merger*) yang telah memperoleh keputusan persetujuan penggabungan usaha;
  5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula yang 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; dan
  6. Wajib Pajak orang pribadi, Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (Polri), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan Polri atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah.
  7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.
- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain digunakan untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta, dan institusi pelayanan sosial masyarakat.

#### Pasal 54

Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut :

- a. Sebesar 25% (dua puluh lima per seratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a angka 3;
- b. Sebesar 50% (lima puluh per seratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, serta huruf c;
- c. Sebesar 75% (tujuh puluh lima per seratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 huruf a angka 1; dan
- d. Sebesar 100% (seratus per seratus) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 huruf b angka 2 dan angka 7.

#### Pasal 55

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengajukan permohonan pengurangan BPHTB dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB.

#### Pasal 56

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Bupati.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas.
- (3) Bupati melimpahkan kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak. *A*

## Pasal 57

- (1) Bupati sesuai kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (1), dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan Sejak tanggal diterimanya Surat Permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal jangka waktu 6 (enam) bulan terlampaui, Bupati belum memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka permohonan pengurangan dianggap dikabulkan.

## Pasal 58

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a, huruf b angka 1, angka 2, angka 5 dan angka 6, serta huruf c kepada Bupati secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dengan melampirkan :
  - a. SSPD BPHTB;
  - b. Foto kopi Akta/Risalah Lelang/keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim;
  - c. Foto kopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain;
  - d. Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa atau Instansi lain yang terkait.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b angka 3 dan angka 4 kepada Kepala SKPD secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan melampirkan :
  - a. SSPD BPHTB ;
  - b. Foto kopi Keputusan Persetujuan Penggabungan Usaha (*merger*) atau Keputusan lain yang ada hubungannya dengan penggabungan usaha atau dokumen lain yang membuktikan adanya restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha karena kebijaksanaan Pemerintah.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pembayaran.
- (4) SKPD Pengelola Pajak setelah menerima permohonan pengurangan BPHTB dari wajib pajak memberikan tanda terima.
- (5) Tanda terima surat permohonan pengurangan BPHTB bagi kepentingan Wajib Pajak adalah sebagai berikut :
  - a. Tanda terima surat permohonan pengurangan BPHTB yang diberikan oleh SKPD Pengelola Pajak atau bukti pengiriman surat permohonan pengurangan BPHTB melalui pos tercatat dan sejenisnya sebagaimana dimaksud ayat (1); dan
  - b. Tanda terima surat permohonan pengurangan BPHTB yang diberikan oleh SKPD Pengelola Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Atas permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak, Kepala SKPD Pengelola Pajak, melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan. 

- (7) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dianggap sebagai surat permohonan pengurangan BPHTB sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan Kepala SKPD Pengelola Pajak memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan.

## BAB XII

### PELAPORAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

#### Pasal 59

- (1) PPAT/Notaris atau Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang wajib menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui SKPD Pengelola Pajak.
- (2) Dalam hal terjadi perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru, kepala kantor Pertanahan memberitahukan perolehan hak atas tanah tersebut kepada Kepala SKPD Pengelola Pajak.
- (3) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menggunakan format sebagaimana tercantum dalam lampiran huruf O yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

## BAB XIII

### INSENTIF PEMUNGUTAN BPHTB

#### Pasal 60

- (1) Insentif diberikan kepada instansi pelaksana pemungut BPHTB atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara proporsional dibayarkan kepada :
  - a. Bupati dan Wakil Bupati sebagai penanggung jawab pengelolaan keuangan Daerah;
  - b. Sekretaris Daerah selaku koordinator pengelolaan keuangan Daerah;
  - c. Pejabat dan pegawai SKPD pelaksana pemungut pajak sesuai dengan tanggung jawab masing-masing.
  - d. Pihak lain yang membantu SKPD pelaksana pemungut pajak.
- (3) Pemberian Insentif kepada Bupati, Wakil Bupati, dan Sekretaris Daerah, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b dapat diberikan dalam hal belum diberlakukan ketentuan mengenai remunerasi.
- (4) Insentif bersumber dari pendapatan BPHTB sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.
- (5) Besarnya insentif ditetapkan paling besar 5% (lima per seratus) dari rencana penerimaan BPHTB dalam tahun anggaran berkenaan. *6*

(6) Penerima pembayaran insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan besarnya pembayaran insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### BAB XIV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 61

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Demak  
pada tanggal 25 Oktober 2011

BUPATI DEMAK  
TTD  
TAFTA ZANI

Diundangkan di Demak  
pada tanggal 25 Oktober 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK  
TTD

POERWONO SASMITO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2011 NOMOR 30

Salinan Sesuai Dengan Aslinya

Mengetahui

Kepala Bagian Hukum

Windu Sunardi, Sh. Mh

Nip. 19591111 198607 1 001

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2011 NOMOR.....<sup>30</sup>.....

No	Jabatan	Paraf
1	Sekda	
2	Asisten III	
3	Kabag. Hukum	
4	Ka. DPKKD	

**PENJELASAN  
ATAS PERATURAN BUPATI DEMAK**

**NOMOR 30 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK  
NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN**

**I. UMUM**

Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pasal 2 ayat (2) huruf k juncto pasal 95 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka telah ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah dimaksud agar dapat implementatif dan operasional dalam pelaksanaannya serta dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan kepada masyarakat terkait Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan maka perlu diatur dalam Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

**II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Keterangan lainnya adalah informasi lain yang dikumpulkan dalam rangka mendapatkan data harga yang wajar dan riil.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37  
Cukup jelas.  
Pasal 38  
Cukup jelas.  
Pasal 39  
Cukup jelas.  
Pasal 40  
Cukup jelas.  
Pasal 41  
Cukup jelas.  
Pasal 42  
Cukup jelas.  
Pasal 43  
Cukup jelas.  
Pasal 44  
Cukup jelas.  
Pasal 45  
Cukup jelas.  
Pasal 46  
Cukup jelas.  
Pasal 47  
Cukup jelas.  
Pasal 48  
Cukup jelas.  
Pasal 49  
Cukup jelas.  
Pasal 50  
Cukup jelas.  
Pasal 51  
Cukup jelas.  
Pasal 52  
Cukup jelas.  
Pasal 53  
Cukup jelas.  
Pasal 54  
Cukup jelas.  
Pasal 55  
Cukup jelas.  
Pasal 56  
Cukup jelas.  
Pasal 57  
Cukup jelas.  
Pasal 58  
Cukup jelas.  
Pasal 59  
Cukup jelas.  
Pasal 60  
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "kinerja tertentu" adalah pencapaian target penerimaan BPHTB yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang dijabarkan secara triwulanan sebagai berikut :

- a. sampai dengan triwulan I sebesar 15% (lima belas perseratus);
- b. sampai dengan triwulan II sebesar 40% (empat puluh perseratus);
- c. sampai dengan triwulan III sebesar 75% (tujuh puluh perseratus);
- d. sampai dengan triwulan IV sebesar 100% (seratus perseratus)

Ayat (2)

- a. Cukup jelas.
- b. Cukup jelas.
- c. Cukup jelas.
- d. Yang dimaksud dengan "pihak lain" adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Lampiran : Peraturan Bupati Demak  
Nomor 30 RAHUM 2011  
Tanggal 25 Oktober 2011

## A. CARA PENGISIAN SSPD BPHTB

1. Formulir SSPD BPHTB terdiri dari 6 (enam) lembar. Lembar pertama diterima Wajib Pajak (WP) sebagai bukti pembayaran, Lembar kedua diterima PPAT/Notaris, Lembar ketiga untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan, Lembar keempat diterima Fungsi Pelayanan melalui Wajib Pajak (WP), Lembar kelima untuk Bank Yang Ditunjuk, dan Lembar keenam diterima Bendahara-Penerimaan.
2. Pengisian SSPD BPHTB dengan huruf cetak kapital atau diketik.
3. Penggunaan satu SSPD BPHTB untuk setiap setoran dan setiap jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. Formulir SSPD BPHTB dapat juga digunakan untuk pembayaran atas suatu pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran penghitungan WP.

### CARA PENGISIAN :

**HURUF A** Diisi dengan data WP

Angka 1 s.d angka 8 Cukup Jelas

**HURUF B** Diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

Angka 1 Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPTPBB atas tanah dan atau bangunan yang bersangkutan.

Angka 2 s.d angka 6 Diisi dengan letak tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh.

Angka 7 s.d angka 13 Merupakan tabel untuk penghitungan NJOP PBB atas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh. Pada kolom angka 9 dan 10 agar disebutkan Tahun SPPT PBB saat terjadinya perolehan. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan /belum ada SPPT PBB angka 9 & angka 10 diisi berdasarkan surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah & bangunan atas permohonan WP

Angka 14 Diisi dengan harga transaksi yang terjadi/harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang/nilai pasar objek tersebut.

Angka 15 Diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai berikut: 5

21

Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode
- Pemindahan Hak		-Pemasukan dalam perseroan /badan hukum lainnya	06	- Pemekaran Usaha	12
- Jual Beli	01	-Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	- Hadiah	13
- Tukar Menukar	02	-Penunjukan pemberi dalam lelang	08	- Perolehan hak Rumah Sederhana Sehat dan RSS melalui KPR bersubsidi *)	14
- Hibah	03	-Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	09	- Pemberian hak baru	15
- Hibah Wasiat	04	-Penggabungan usaha	10	- Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	16
- Waris	05	-Pelebaran usaha	11	- Pemberian hak baru diluar pelepasan hak	17

\*) Dalam hal Perolehan Hak Rumah Sederhana Sehat (Rs. Sehat/RSH) sebagaimana diatur dalam keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 24/KPTS/M/2003 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas Subsidi Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 20/KPTS/M/2004 dan rumah Susun Sederhana yang dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi (KPR bersubsidi) yang pembangunannya mengacu pada peraturan Menteri Pekerjaan Umum NO. 60/PRT/1992 tentang persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Angka 16 Diisi dengan nomor sertifikat atas tanah dan atau bangunan bersangkutan.

**HURUF C** Diisi dengan penghitungan Bea Perolehan atas tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh WP. Dalam hal SSPD BPHTB digunakan untuk setoran berdasarkan STPD BPHTB /SKPDB Kurang Bayar/SKPDB Kurang Bayar Tambahan sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d huruf C tidak perlu diisi

Angka 1 Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan harga transaksi / nilai pasar objek pajak sebagaimana huruf B angka 14. Namun, dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB sebagaimana huruf B angka 13.

Angka 2 Diisi sesuai dengan besarnya NPOPTKP untuk Kabupaten Demak, yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah (informasi mengenai besarnya NPOPTKP dapat diperoleh melalui DPKKD Kab. Demak)

Angka 3 Cukup Jelas

Angka 4 Diisi dengan hasil perkalian antara NPOPKP (angka .3) dengan tarif pajak sebesar 5% (sesuai Pasal 5 Perda No.4 Tahun 2011)

**HURUF D** Diisi dengan memberi tanda "X" pada kotak yang sesuai dengan dasar seorang WP melakukan setoran pajak

Huruf a. jika setoran akan dilakukan sebagaimana huruf C

Huruf b. jika setoran dilakukan tidak menggunakan perhitungan di huruf C, tetapi menggunakan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (STPD BPHTB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKPDB Kurang Bayar), atau Surat Ketetapan

Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKPD B Kurang Bayar Tambahan)

Huruf c. jika WP memenuhi syarat tertentu untuk mendapatkan pengurangan dari jumlah yang seharusnya ada di huruf C. Diisi dengan prosentase sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Huruf d. jika terdapat dasar/ketentuan lain selain huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan SK Pembetulan/SK Keberatan/Putusan Banding/Putusan lain yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar berbeda dengan yang tertera di HURUF C.

BAGIAN JUMLAH PAJAK YANG DISETOR diisi memperhatikan HURUF C-4 dan pilihan pada HURUF D.

- Jika D-a dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4.
  - Jika D-b dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-b
  - Jika D-c dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4 dikalikan dengan prosentase yang dinyatakan di D-c
  - Jika D-d dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-d
- Jumlah setoran tersebut diisi dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yang diarsir).

Catatan : Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD BPHTB dengan memberikan keterangan "NIHIL" pada bagian JUMLAH SETORAN. SSPD BPHTB nihil cukup ditandatangani WP dan diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bank Yang Ditunjuk / Bendahara Penerimaan). SSPD yang telah ditandatangani tersebut diajukan ke DPKKD Kab. Demak untuk keperluan peneltian / verifikasi.

ya d

Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKPD B Kurang Bayar Tambahan)

Huruf c. jika WP memenuhi syarat tertentu untuk mendapatkan pengurangan dari jumlah yang seharusnya ada di huruf C. Diisi dengan prosentase sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Huruf d. jika terdapat dasar/ketentuan lain selain huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan SK Pembetulan/SK Keberatan/Putusan Banding/Putusan lain yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar berbeda dengan yang tertera di HURUF C.

BAGIAN JUMLAH PAJAK YANG DISETOR diisi memperhatikan HURUF C-4 dan pilihan pada HURUF D.

- Jika D-a dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4.
  - Jika D-b dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-b
  - Jika D-c dipilih, maka jumlah setoran menggunakan C-4 dikalikan dengan prosentase yang dinyatakan di D-c
  - Jika D-d dipilih, maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-d
- Jumlah setoran tersebut diisi dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yang diarsir).

Catatan : Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD BPHTB dengan memberikan keterangan "NIHIL" pada bagian JUMLAH SETORAN. SSPD BPHTB nihil cukup ditandatangani WP dan diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bank Yang Ditunjuk / Bendahara Penerimaan). SSPD yang telah ditandatangani tersebut diajukan ke DPKKD Kab. Demak untuk keperluan peneltian / verifikasi.

ya d



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(SSPD - BPHTB)**

**Lembar 1**

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

Untuk Wajib Pajak  
sebagai bukti pembayar:

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

**PERHATIAN** : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun .....	Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7 ..... m <sup>2</sup>	9 Rp. ....	11 Rp. .... <small>Angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 ..... m <sup>2</sup>	10 Rp. ....	12 Rp. .... <small>Angka 8 x angka 10</small>
		NJOP PBB : 13	Rp. .... <small>Angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/hilal pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

**C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)**

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1	Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	Rp.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp.

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*) Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan Bupati No. ....

d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

\*) Coret yang tidak perlu

..... (gl) ..... WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh pelugas DPKKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten marks*



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK.

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( S S P D - B P H T B )**

**Lembar 2**

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( S P O P P B B )

Untuk PPAT/Notaris sebagai :

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

**PERHATIAN :** Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak ( NOP ) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas ( Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh )	NJOP PBB m <sup>2</sup> ( Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun )	Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 ..... m <sup>2</sup>	9 Rp. ....	11 Rp. .... <small>Angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 ..... m <sup>2</sup>	10 Rp. ....	12 Rp. .... <small>Angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :			13 Rp. .... <small>Angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/nilai pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak )

1. Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP ) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1 ▶ Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP )	2 ▶ Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	3 ▶ Rp. <small>angka 1 - angka 2</small>
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4 ▶ Rp. <small>5% x angka 3</small>

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \* Nomor :  Tanggal :
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan KDH No. ....
- d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

*\*) Coret yang tidak perlu*

....., tgl WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS/	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh  
pelugas  
DPK/D

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten signature and number 9*



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( S S P D – B P H T B )**

**Lembar 3**

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( S P O P P B B )

Untuk Kepala Kantor Bidang  
Pertanahan

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak ( NOP ) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas ( Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh )		NJOP PBB m <sup>2</sup> ( Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun ..... )		Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>	
	7	m <sup>2</sup>	9	Rp. ....	11	Rp. ....
Tanah ( bumi )	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Bangunan	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
NJOP PBB :					13	Rp. ....

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/nilai pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak )

1. Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP ) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1	Rp. ....
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP )	2	Rp. ....
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	3	Rp. ....
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp. ....

Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*) Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihilang sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan KDH No. ....

d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

\*) Coret yang tidak perlu

Nama lengkap dan tanda tangan Wajib Pajak / Penyetor	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS/	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

inye diisi oleh tugas MKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten signature*



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( S S P D - B P H T B )**

**Lembar 4**

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( S P O P P B B )**

Untuk DPKKD  
Dalam proses penelitian

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

**PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.**

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak ( NOP ) PBB :

2. Letak tanah dan/atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas ( Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh )	NJOP PBB m <sup>2</sup> ( Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun ..... )	Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 ..... m <sup>2</sup>	9 Rp. ....	11 Rp. .... Angka 7 x angka 9
Bangunan	8 ..... m <sup>2</sup>	10 Rp. ....	12 Rp. .... Angka 8 x angka 10
		NJOP PBB : 13	Rp. .... Angka 11 + angka 12

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :  14. Harga transaksi/nilai pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak )

1. Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP ) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1	Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP )	2	Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	3	Rp.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp.

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \* Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan KDH No. ....

d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

*\*) Coret yang tidak perlu*

....., tgl ..... WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS/	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

\*Yang diisi oleh petugas DPKKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten signature*



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(SSPD - BPHTB)**

**Lembar 5**

Untuk Bank Yang ditunjuk

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOB PBB)**

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

**PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.**

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun .....	Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7 ..... m <sup>2</sup>	9 Rp. ....	11 Rp. .... Angka 7 x angka 9
Bangunan	8 ..... m <sup>2</sup>	10 Rp. ....	12 Rp. .... Angka 8 x angka 10
		NJOP PBB : 13 Rp. ....	Angka 11 + angka 12

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/nilai pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

**C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)**

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1	Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	Rp.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp.

D. Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*) Nomor :  Tanggal :

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan KDH No. ....

d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

*\*) Coret yang tidak perlu*

....., tgl. .... WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS/	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas DPKKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten marks and signatures*



PEMERINTAH  
KABUPATEN DEMAK

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( S S P D - BPHTB )**

**Lembar 6**

Untuk Bank Yang  
Ditunjuk/Bendahara

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( SPOP PBB )**

**DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH KABUPATEN DEMAK**

**PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.**

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :  5. RT / RW :  6. Kecamatan :

7. Kabupaten / Kota :  8. Kode Pos :

1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :  4. RT / RW :

5. Kecamatan :  6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB m <sup>2</sup> (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun .....	Luas x NJOP PBB m <sup>2</sup>
Tanah (bumi)	7 ..... m <sup>2</sup>	9 Rp. ....	11 Rp. .... <small>Angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 ..... m <sup>2</sup>	10 Rp. ....	12 Rp. .... <small>Angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB :			13 Rp. .... <small>Angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :  14. Harga transaksi/nilai pasar Rp. ....

16. Nomor Sertifikat :

**PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak )**

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai B.13 dan B.14	1	Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	Rp.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp.

Jumlah Setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Daerah qq. BPHTB :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STPB BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*) No.nor :  Tanggal :
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :  % Berdasar Peraturan KDH No. ....
- d. Pengurangan dihitung sendiri karena :

Jumlah yang disetor dengan angka :  Dengan huruf :

Rp.

*Coret yang tidak perlu*

..... tgl ..... WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT/NOTARIS/ .....	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : .....	TELAH DIVERIFIKASI : DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN KEKAYAAN DAERAH
Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

ya diisi oleh gas KD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

*Handwritten marks*

B. Pengisian Permohonan Penelitian SSPD

Formulir Penyampaian Penelitian SSPD BPHTB

Lampiran : 1 (satu) bendel.

Hal : Penyampaian SSPD untuk diteliti

Kepada Yth.  
BUPATI DEMAK  
Cq. Kepala SKPD Pengelola Pajak  
.....

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
No. Telp : .....

Bersama ini kami sampaikan SSPD BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Nomor Objek Pajak : .....  
Alamat : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....

Terlampir dokumen sebagai berikut :

1. Bukti setor BPHTB yang telah dibayar (SSPD BPHTB lembar 1,2,3,dan 4).
2. Fotocopy SPPT PBB Tahun terakhir.
3. Fotocopy bukti pelunasan PBB.
4. Fotocopy Identitas Wajib Pajak ( KTP/SIM/Paspor)
5. Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga ( dalam hal transaksi waris).
6. Surat Kuasa dan Fotocopy Identitas Kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan).
7. Fotocopy bukti pemilikan tanah/sertifikat tanah.
8. Fotocopy Kwitansi atau bukti pembelian tanah dan/atau bangunan, dengan menunjukkan yang asli (dalam hal NPOP berasal dari jual beli).

Demak,  
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak  
.....

*[Handwritten signature]*

C. Surat Keterangan Bebas BPHTB



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK  
DAERAH

Jl. ....

**SURAT KETERANGAN BEBAS (SKB)  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Nomor :

Tanggal :

Kepala SKPD Pengelola Pajak :

Dengan ini menerangkan bahwa Wajib Pajak tersebut dibawah ini :

Nama : .....

Alamat : .....

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak Nomor :

Tanggal :

Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 0 % ( nol persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang atas perolehan hak pengelolaan sebagai berikut :

Nomor Objek Pajak :

Letak tanah : RT/RW :

Desa/Kelurahan : Kecamatan :

SK Pemberian Hak Pengelolaan Nomor :

Luas Tanah : m2

Nilai Perolehan Objek Pajak/Nilai Pasar : Rp.

Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan : Rp.

Dengan alasan penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemda Propinsi, Pemda Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah Lainnya, dan Perum'as (Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000).

A.n BUPATI DEMAK  
KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK

.....  
NIP.

*[Handwritten signature]*



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK  
DAERAH

Jl. ....

LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD

Nomor : .....

Tanggal : .....

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : .....  
NIP : .....  
Jabatan : .....

2. Nama : .....  
NIP : .....  
Jabatan : .....

Berdasarkan Surat Tugas Kepala SKPD Pengelola Pajak Kabupaten Demak Nomor : .....  
Tanggal ..... telah mengadakan Penelitian Lapangan SSPD BPHTB pada tanggal .....  
atas SSPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak :

Nama : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....

Yang tercatat dalam agenda surat masuk SKPD Pengelola Pajak Kabupaten Demak Nomor :

.....  
terhadap tanah dan / atau bangunan :  
NOP : .....  
Alamat : .....

Berdasarkan penelitian lapangan tersebut diperoleh fakta ( terlampir ), sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian SSPD BPHTB.

Penelitian ini dilakukan dengan sebenar-benarnya, mengingat Sumpah Jabatan.

Petugas Peneliti,

1. ....  
NIP .....

2. ....  
NIP .....

Mengetahui dan Mengesahkan :

An. KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK  
Kepala Bidang .....

Kepala Seksi .....

.....  
NIP .

.....  
NIP .

42 8

Lampiran Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD BPHTB

Nomor : .....  
Tanggal : .....

No	URAIAN
1.	Tujuan Penelitian Lapangan SSPD a. .... b. .... c. ....
2.	Hasil Penelitian a. .... b. .... c. ....
3.	Kesimpulan / Saran

Petugas Peneliti,

1. ....  
NIP .....

2. ....  
NIP .....

Y S

E. Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB.



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK  
DAERAH

Jl. ....

Nomor : ..... Demak, .....  
Sifat : Segera  
Hal : Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB

Yth .....  
.....

Sehubungan dengan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB Nomor: ..... tanggal  
..... bersama ini diberitahukan bahwa :

NO	NAMA / NIP	PANGKAL / GOL	JABATAN

Untuk melakukan Pemeriksaan BPHTB terhadap Wajib Pajak:

Nama : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....  
NOP : .....  
Alamat Tanah dan/  
Atau Bangunan : .....  
Tahun Pajak : .....  
Alasan : .....  
Pemeriksaan

Pemeriksaan BPHTB dimaksud dilaksanakan dengan Pemeriksaan Kantor dan dalam hal diperlukan akan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapangan. Dalam hal Petugas Pemeriksa BPHTB memerlukan kehadiran Saudara, kami akan meminta kehadiran Saudara dalam proses pemeriksaan BPHTB dengan menggunakan Surat Panggilan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB. Demikian disampaikan sebagai pemberitahuan.

KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK  
KAB. DEMAK

NIP .....

*Handwritten initials*

*Handwritten mark*

F. Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan.



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK  
DAERAH

Jl. ....

SURAT PERINTAH PEMERIKSAAN LAPANGAN

Nomor : .....

Sehubungan dengan Surat Perintah Pemeriksaan BPHTB Nomor : ..... tanggal .....  
ditugaskan kepada Saudara yang namanya tersebut dibawah ini :

NO	NAMA / NIP	PANGKAT / GOL	JABATAN

Untuk melakukan Pemeriksaan Lapangan dalam rangka Pemeriksaan BPHTB terhadap Wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak : .....

NPWP : .....

Alamat Wajib Pajak : .....

NOP : .....

Alamat Tanah dan/ : .....

Atau Bangunan : .....

Tahun Pajak : .....

Alasan Pemeriksaan : .....

Tempat Pemeriksaan : .....

Demikian untuk dilaksanakan dan kepada pihak terkait kami minta bantuan untuk kelancaran pelaksanaan tugas tersebut.

Demak,

KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK  
KAB. DEMAK

.....  
NIP. ....



Dari Pemeriksaan BPHTB tersebut diperoleh hasil sebagai berikut :

a. Untuk Pemeriksaan BPHTB dalam rangka pengujian Kepatuhan Wajib pajak atau permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB (pemeriksaan BPHTB terhadap SSPD BPHTB) :

- Terdapat kelebihan pembayaran BPHTB sebesar Rp.....  
( ..... )
- Pembayaran BPHTB sama dengan BPHTB yang terutang
- Terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebesar Rp.....  
( ..... )

b. Untuk Pemeriksaan BPHTB dalam rangka penyelesaian keberatan :

- Terdapat selisih lebih sebesar Rp.....  
( ..... )
- Tidak terdapat selisih
- Terdapat selisih kurang sebesar Rp.....  
( ..... )

Antara penghitungan menurut Pemeriksa BPHTB dan penghitungan dalam keberatan Wajib Pajak.

Berdasarkan hasil Pemeriksaan BPHTB tersebut :

• Untuk Pemeriksaan BPHTB dalam rangka pengujian Kepatuhan Wajib Pajak atau pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB (pemeriksaan BPHTB terhadap SSPD BPHTB), diusulkan untuk diterbitkan:

- SKPDLB sebesar Rp.....  
( ..... )
- SKPDN
- SKPDKBT sebesar Rp.....  
( ..... )
- STPD sebesar Rp.....  
( ..... )

• Untuk Pemeriksaan BPHTB dalam rangka penyelesaian keberatan, diusulkan untuk diterbitkan Surat keberatan yang :

- menerima sebagian;
- menerima seluruhnya;
- menolak; atau
- menambah besarnya pajak yang terhutang.

Atas pengajuan keberatan Wajib Pajak.

Pemeriksa BPHTB,

Menyetujui,  
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak

1. ....  
NIP.....

2. ....  
NIP.....

Mengetahui dan Mengesahkan :

A.1. KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK  
Kepala Bidang .....

Kepala Seksi .....

.....  
NIP .

.....  
NIP .

Keterangan:

pilih satu yang sesuai dan beri tanda X

I. Nota Perhitungan BPHTB

**NOTA PERHITUNGAN SSPD-BPHTB**

No	Unsur Yang Diperiksa	Data Menurut			Selisih	
		SSB/Ketapan	Wajib Pajak	Pemeriksa BPHTB	(5)-(4)	(5)-(3)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	NOP					
2	NJOP Bumi/m2					
3	NJOP Bangunan/m2					
4	Luas Bumi					
5	NJOP Bangunan					
6	NJOP Bumi					
7	NJOP Bangunan					
8	NJOP Bumi dan Bangunan					
9	Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan					
10	Harga transaksi/biaya lelang/Nilai pasar*)					
11	Nomor sertifikat / SKPH / dokumen perolehan hak lainnya*)					
12	Saat terutang BPHTB					
13	Penghitungan BPHTB					
	a. NPOP					
	b. NPOPTKP					
	c. NPOPKP					
	d. Tarif (persen)					
	e. BPHTB yang terutang					
	f. Pengenaan 50% karena Waris /Hibah wasiat/Pemberian Hak Pengelolaan*)					
	g. Persentase Pengurangan (%)					
	h. Besar Pengurangan (Rp)					
	i. BPHTB Yang harus dibayar (Rp)					
	j. BPHTB Yang disetor (Rp)					
	k. BPHTB yang kurang/lebih*) dibayar (Rp) (i-j)					
	l. BPHTB yang masih harus dibayar					

Catatan :

\*) : Coret yang tidak perlu

Demak.....  
Pemeriksa BPHTB

1.....  
NIP.....

2.....  
NIP.....

48 8

9



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK

Jl. ....

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
KURANG BAYAR  
( SKPDKB)

Nomor : \_\_\_\_\_  
Tanggal Penerbitan : \_\_\_\_\_ Tanggal Jatuh Tempo : \_\_\_\_\_

I. Berdasarkan Pasal ..... Peraturan Bupati Demak Nomor ..... Tahun 2011 tentang petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 14 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama : \_\_\_\_\_ NPWP: \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Nomor : \_\_\_\_\_ Tanggal : \_\_\_\_\_

Hak:\*) \_\_\_\_\_

NOP : \_\_\_\_\_ Jenis Perolehan Hak : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

RT / RW : \_\_\_\_\_ Desa/Kelurahan: \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

II. Dari Pemeriksaan tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1.	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		Rp.	
2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		Rp.	
3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)		Rp.	
4.	Pajak yang seharusnya terutang : 5 % x Rp. ....			Rp.
5.	Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat : 25 % / 50 % x Rp. ....			Rp.
6.	Pajak yang seharusnya dibayar ( 4 atau 5 )			Rp.
7.	Pajak yang telah dibayar		Rp.	
8.	Diperhitungkan :			
	8.a Pokok STPD	Rp.		
	8.b Pengurangan	Rp.		
	8.c Jumlah ( 8.a + 8.b )	Rp.		
	8.d Dikurangi Pokok SKPDLB/SKPDKB	Rp.		
	8.e Jumlah ( 8.c - 8.d )	Rp.		
9.	Jumlah yang dapat diperhitungkan ( 7 + 8.e )			Rp.
10.	Pajak yang kurang dibayar ( 6 - 9 )			Rp.
11.	Sanksi administrasi berupa bunga : ..... bulan x 2 % x Rp. ....			Rp.
12.	Jumlah yang masih harus dibayar ( 8 + 9 )			Rp.
	Dengan huruf :			

Kepada Yth.  
\_\_\_\_\_  
di \_\_\_\_\_

A.n BUPATI DEMAK  
Kepala DPKKD

\*) Coret yang tidak perlu

\_\_\_\_\_  
NIP

Nama Wajib Pajak : _____	Diterima tgl: _____
Atas perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan dengan, _____	Oleh : _____
Alamat : _____	
NOP : _____	
Nomor STPD : _____	( ..... )
Tanggal Penerbitan : _____	Nama Lengkap & Tanda Tangan

50 8

6



**PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK**

Jl. ....

**SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
KURANG BAYAR TAMBAHAN  
(SKPDKBT)**

Nomor :

Tanggal Penerbitan :

Tanggal Jatuh Tempo :

II. Berdasarkan Pasal ..... Peraturan Bupati Demak Nomor ..... Tahun 2011 tentang petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 14 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama : \_\_\_\_\_ NPWP: \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Nomor : \_\_\_\_\_ Tanggal : \_\_\_\_\_

Hak:\*) \_\_\_\_\_

NOP : \_\_\_\_\_ Jenis Perolehan Hak : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

RT / RW : \_\_\_\_\_ Desa/Kelurahan: \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

II. Dari Pemeriksaan tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1.	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		Rp.	
2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		Rp.	
3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)		Rp.	
4.	Pajak yang seharusnya terutang : 5 % x Rp. ....			Rp.
5.	Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat : 25 % / 50 % x Rp. ....			Rp.
6.	Pajak yang seharusnya dibayar ( 4 atau 5 )			Rp.
7.	Pajak yang telah dibayar		Rp.	
8.	Diperhitungkan :			
	8.a Pokok STPD	Rp.		
	8.b Pokok SKBKB	Rp.		
	8.c Pengurangan	Rp.		
	8.d Jumlah ( 8.a + 8.b + 8.c )	Rp.		
	8.e Dikurangi Pokok SKPDLB/SKPDKB	Rp.		
	8.f Jumlah ( 8.d - 8.e )	Rp.		
9.	Jumlah yang dapat diperhitungkan ( 7 + 8.f )			Rp.
10.	Pajak yang kurang dibayar ( 6 - 9 )			Rp.
11.	Sanksi administrasi berupa bunga : ..... bulan x 2 % x Rp. ....			Rp.
12.	Jumlah yang masih harus dibayar ( 10 + 11 )			Rp.
	Dengan huruf :			

Kepada Yth.

A.n BUPATI DEMAK  
Kepala DPKKD

di \_\_\_\_\_

\*) Coret yang tidak perlu

NIP \_\_\_\_\_

Nama Wajib Pajak	:	Diterima tgl:
Atas perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan dengan,	:	Oleh :
Alamat	:	
NOP	:	
Nomor STPD	:	( ..... )
Tanggal Penerbitan	:	Nama Lengkap & Tanda Tangan

48

M. Nota Perhitungan Pemberian Bunga BPHTB



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK  
DAERAH

Alamat : Jl. ....

NOTA PENGHITUNGAN PEMBERIAN IMBALAN BUNGA  
BEA PEROLEHAN PAJAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. IDENTITAS WAJIB PAJAK

Nama : .....  
Alamat : .....  
NPWP : .....

II. IDENTITAS OBJEK PAJAK

NOP : .....  
Alamat : .....

III. DASAR PEMBERIAN IMBALAN BUNGA

1. Dasar Pemberian Imbalan bunga : ( Beri tanda X pada kotak yang sesuai )
  - a. Pasal ..... ayat ..... Perda BPHTB
  - b. Pasal..... Perbup No..... Th.....
2. Tahun Pajak : .....

IV. URAIAN PEMBERIAN IMBALAN.

*)	Jenis SK/Surat	Nomor Ketetapan	Tanggal		Jumlah Rp.	Pembayaran	
			PenerbitanSK/ Surat	Batas akhir Penerbitan SK / Surat		Tgl	Tgl
	SKPDLB						
	SKPDKB						
	STPD						
	SKPDKBT						
	SK Keberatan						
	Putusan Banding						
	SPMKPD						
	SK Pengurang: // Penghapusan Sanksi Administrasi						

\*) Beri tanda X pada Kotak yang sesuai

IV. PENGHITUNGAN

1. Prosentase bunga : 2 % per bulan
2. Masa Bunga : Mulai Tanggal.....s/d Tanggal .....  
Sebanyak ..... bulan .....hari  
dibulatkan menjadi ..... bulan
3. Dasar Penghitungan Bunga : Rp. ....
4. Bunga yang dapat diberikan : 2 % x .....x Rp..... = Rp.....
5. Utang Pajak yang diperhitungkan : .....

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Jenis Pajak	Masa/Tahun Pajak	Nomor Ketetapan	Jumlah Utang Pajak
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Jumlah utang Pajak yang diperhitungkan Rp. ....  
 Bunga yang dapat dibayarkan Rp. ....

DIHITUNG

DITELITI

DISETUJUI

DITETAPKAN

Ttd.nama lkp & tgl

Ttd.nama lkp & tgl

Ttd.nama lkp & tgl

Ttd.namalkp & tgl. (S)

*Handwritten mark*

Lembar ke 1 untuk Wajib Pajak  
Lembar ke 2 untuk SKPD Pengelola Pajak  
Lembar ke 3 untuk SKPD Pengelola Pajak

PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK  
SKPD PENGELOLA PAJAK

KEPUTUSAN SKPD PENGELOLA PAJAK  
NOMOR : .....

TENTANG

PEMBERIAN IMBALAN BUNGA  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

KEPALA SKPD PENGELOLA PAJAK

Menimbang : a. Bahwa berdasarkan penelitian sehubungan dengan ..... atas nama .....  
alamat ..... , Wajib Pajak bersangkutan berhak menerima  
Imbalan bunga sesuai pasal ..... Peraturan Bupati Demak Nomor :  
..... Tahun ..... tentang petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten  
Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan  
Bangunan

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a,  
perlu menetapkan Keputusan Kepala SKPD Pengelola Pajak tentang  
pemberian imbalan bunga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi  
Daerah;  
2. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011  
Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;  
3. Peraturan Bupati Demak Nomor ..... tahun ..... tentang petunjuk  
Pelaksanaan Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2011 tentang  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN

PERTAMA : Memberikan Imbalan Bunga Kepada :  
Nama : .....  
Alamat : .....  
NPWP : .....  
NOP : .....  
Letak Tanah dan  
Bangunan : .....  
Sejumlah : Rp. ....  
Terbilang : .....

KEDUA : Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA diberikan  
berkenaan dengan ..... tahun Pajak ..... sesuai Pasal .....peraturan  
Bupati Demak Nomor ..... tahun ..... tentang Petunjuk Pelaksanaan  
Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan  
Hak Atas Tanah dan Bangunan.

KETIGA : Imbalan Bunga seb. ...., dimana dimaksud dalam Diktum PERTAMA diperhitungkan dengan utang Pajak sebesar Rp ..... (.....) dengan perincian sebagai berikut :

Jenis Ketetapan Pajak	Jenis Pajak	Nomor Ketetapan Pajak	Jumlah Utang Pajak

KEEMPAT : Sisa Imbalan bunga yang dapat dibayarkan kepada Wajib Pajak sebesar : Rp..... (.....)

KELIMA : Apa bila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Demak  
pada tanggal .....

Kepala SKPD Pengelola Pajak

.....  
NIP. ....

- Keputusan Kepala Pengelola Pajak ini disampaikan kepada :
1. Wajib Pajak yang bersangkutan
  2. Pertinggal

# J



## PANDUAN PENGISIAN LAPORAN PENERBITAN AKTA OLEH PPAT

### Diluar Tabel

- Nama PPAT : Nama PPAT yang bersangkutan, atau PPAT Pengganti. Contoh: Anwar, SH, atau Warsito, SH, MH.
- Alamat : Alamat PPAT yang bersangkutan.
- NPWP : NPWP PPAT yang bersangkutan.
- Daerah Kerja : Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan. Contoh: Kabupaten Demak.
- Bulan : Bulan bersangkutan
- Tahun : Tahun bersangkutan

### Didalam Tabel

- Kolom 1 : Nomor urut pengisian tabel.
- Kolom 2 : Nomor berdasarkan nomor akta yang dibuat PPAT yang bersangkutan.
- Kolom 3 : Tanggal pembuatan akta, pengisian menggunakan angka.  
Contoh: tanggal pembuatan akta 4 Oktober 2011 ditulis; 4 - 10 - 2011.
- Kolom 4 : Bentuk perbuatan hukum. Contoh: jual beli, tukar menukar, hibah, dsb.
- Kolom 5 : Nama, alamat, dan NPWP pihak yang mengalihkan/memberikan. Contoh: Edi beralamat di Jl. Kedondong Raya No. 29 dengan NPWP 49.171.680.9-045.000 ditulis; Ed (baris 1), Jl. Kedondong Raya No. 29 (baris selanjutnya), 49.171.680.9-045.000 (baris selanjutnya).
- Kolom 6 : Nama, alamat, dan NPWP pihak yang menerima (cara penulisan seperti kolom 5).
- Kolom 7 : Jenis dan nomor hak.
- a. Apabila tanah sudah bersertifikat disebutkan jenis, nomor hak dan kelurahan/desa sesuai yang tercantum di sertifikat.
- Hak Milik = M
  - Hak Guna Usaha = U
  - Hak Pakai = P

40 J

Contoh : Hak Milik No. 373/ Kp. Tanubayan terletak di Kelurahan  
Bintoro

Ditulis:

- M.373/ Bintoro (apabila dialihkan seluruhnya)
  - M.373/ Bintoro sebagian (apabila dialihkan sebagian)
- b. Apabila tanah bekas hak milik adat, diisi nomor kohir dari petuk pajak yang bersangkutan berikut persilnya atau nomor dan tanggal alat bukti hak yang bersangkutan.

Contoh : Verosponding Indonesia Kohir nomor 47/465 masa pajak tahun 1960 - 1964

Ditulis : V.I No 47/465 tahun 1960 - 1964

Contoh : Petuk Pajak C. No 395 Blok II.D persil 30

Ditulis : C. No. 395 Blok II.D ps.30

Kolom 8 : Letak tanah dan atau bangunan, untuk kejelasan dapat menyebut kelurahan/desa yang bersangkutan.

Kolom 9 dan 10 : Diisi luas tanah dan atau bangunan yang dialihkan/diperoleh/dibebani.

Contoh : Jual beli tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dengan bangunan lantai dasar seluas 50 m<sup>2</sup> dan lantai satu seluas 25 m<sup>2</sup>.

Ditulis : Kolom 9 = 200, kolom 10 = 75.

Kolom 11 : Diisi harga yang sebenarnya sesuai akta.

Contoh : Harga jual beli yang terjadi adalah Rp. 100.000.000

Ditulis : 100.000.000

Nilai Hak Tanggungan tidak dilaporkan, sedangkan perbuatan hukum pemberian Hak Tanggungan atau pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan tetap dilaporkan.

Kolom 12 : Diisi berdasarkan nomor tahun SPPT.

Contoh : No. SPPT 31.74.021.002.040 - 0124.0/11-01

Ditulis : 021.002.040 - 0124.0/2011 (dapat disambung ke bawah sehubungan dengan terbatasnya lebar kolom)

Kolom 13 : Diisi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB (NJOP sebelum dikurangi NJOPTKP pada tahun perolehan/pengalihan).

Contoh 1: Pengalihan/perolehan seluruh Tanah yang ada pada SPPT (NJOP sebagai dasar pengenaan PBB) adalah Rp. 250.000.000 *f*

Ditulis : 250.000.000

*thf*

Contoh 2 : Pengalihan/perolehan atas sebagian tanah dan keseluruhan bangunan yang ada diatasnya Tanah seluas 100m<sup>2</sup> dan bangunan 25 m<sup>2</sup> adalah sebagian tanah atau seluas 50 m<sup>2</sup> dan keseluruhan bangunan seluas 25 m<sup>2</sup>. Diketahui NJOP (SPPT) tanah adalah Rp. 200.000.000 (untuk 100 m<sup>2</sup>) dan bangunan adalah Rp. 50.000.000 (untuk 25 m<sup>2</sup>), maka:

- NJOP tanah seluas 50 m<sup>2</sup> : Rp. 100.000.000
- NJOP bangunan seluas 25 m<sup>2</sup> : Rp. 50.000.000
- Total NJOP : Rp. 150.000.000

Ditulis : 150.000.000

Kolom 14 dan 15 : Diisi tanggal pembayaran (dengan angka seperti kolom 3) dan besarnya pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (data diperoleh dari pihak yang mengalihkan).

Kolom 16 dan 17 : Diisi tanggal pembayaran (dengan angka seperti kolom 3) dan besarnya pembayaran BPHTB.

Kolom 18 : Mencantumkan keadaan tanah dan bangunan yang diperoleh/dialihkan dengan keterangan.

a. Penuh/seluruhnya atau sebagian atas tanah dan atau bangunan.

- Contoh: - Seluruh tanah dan bangunan  
 - Sebagian tanah dan seluruh bangunan

b. Dicantumkan pemenuhan kewajiban penyampaian akta dan dokumen ke Kantor Pertanahan. Diisi nomor daftar isian (pendaftaran) dan atau tanggal penyampaian.

- Contoh: - d.i 301/4097/11 atau  
 - tanggal 10 - 7 - 2011

c. Diisi hubungan keluarga antara pemberi hibah wasiat dengan penerima hibah wasiat , Contoh : hibah wasiat dari ayah ke anak

Ditulis : ayah - anak

No	Jabatan	Paraf
1	Sekda	
2	Asisten III	
3	Kabag Hukum	
4	Ka. DPKKD	

Demak, 25 Oktober 2011

BUPATI DEMAK

  
 TAFTA ZANI