



BUPATI PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR 24 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- Menimbang : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan pasal 18, Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

3. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
6. Peraturan pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. Peraturan pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6881);
8. Peraturan daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 6 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2022 Nomor 6);
9. Peraturan daerah kabupaten Purwakarta Nomor 15 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2023 Nomor 15).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Purwakarta;
2. Bupati adalah Bupati Purwakarta;
3. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
5. Badan Pendapatan Daerah adalah Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas penunjang bidang keuangan dan pendapatan daerah;
6. Kepala Bapenda yang selanjutnya disebut Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Purwakarta;
7. Pajak Daerah 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;
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah identitas perpajakan yang dibutuhkan ketika hendak memeriksa pembayaran pajak yang sudah dilakukan;
13. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah pengurang yang diberikan satu kali kepada setiap Wajib Pajak yang melakukan transaksi BPHTB;

14. PPAT/PPATs/Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
15. Surat Tagihan BPHTB Daerah yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda;
16. Surat Ketetapan BPHTB Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut SKPDKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang atas jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, jumlah yang masih harus dibayar;
17. Surat Ketetapan BPHTB Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
18. Surat Ketetapan BPHTB Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disebut SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang;
19. Surat Ketetapan BPHTB Daerah Nihil yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar;
20. Surat Setoran BPHTB Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan/atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh Menteri, dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
21. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Nihil, atau Surat Tagihan BPHTB;
22. Surat Keputusan keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan BPHTB Nihil, yang diajukan oleh Wajib Pajak;
23. Putusan banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak;
24. *force majeure* adalah keadaan yang ada di luar kekuasaan seseorang atau bisa juga disebut sebagai keadaan kahar.

BAB II NAMA DAN OBJEK BPHTB

Pasal 2

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dipungut setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Perolehan Hak atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan/peralihan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukkan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak;
 2. di luar pelepasan hak.
- (4) Hak atas Tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun;
 - f. hak pengelolaan.

Pasal 3

Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;

- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

Pasal 4

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

BAB IV DASAR PENGENAAN BPHTB

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang;

- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak, maka nilai yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak pada tahun terjadinya perolehan dan/atau nilai wajar yang sudah ditetapkan dalam keputusan Bupati yang didelegasikan kepada Kepala Badan.
- (4) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a dan b diketahui tetapi lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah Nilai jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (5) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (6) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bersifat sementara.
- (7) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diperoleh di kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten.
- (8) Surat Keputusan/Surat Keterangan pelepasan dan/atau pemberian/peralihan hak bukan menjadi dasar nilai dari BPHTB.
- (9) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (10) Standar ketentuan nilai wajar di wilayah Kabupaten diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati yang didelegasikan kepada Kepala Badan.

Pasal 6

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak atas satu objek pajak di wilayah Kabupaten Purwakarta yang bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri yang sah sesuai hukum negara, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berlaku untuk semua kekayaan pemberi waris, tanpa dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.

- (3) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat bukan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, maka perolehan objek pajak tidak kena pajak adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak atas satu objek pajak yang bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.
- (4) Orang Pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain termasuk lelang non eksekusi meskipun dengan tidak adanya perubahan nama.
- (5) Tata cara pengenaan BPHTB tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V TARIF PAJAK

Pasal 7

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

BAB VI CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 8

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 7.

BAB VII WILAYAH PEMUNGUTAN PAJAK

Pasal 9

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

BAB VIII SAAT PAJAK YANG TERUTANG

Pasal 10

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum

- lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

BAB IX SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Ruang Lingkup Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB

Pasal 11

- (1) Sistem dan prosedur pengelolaan, dan pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan BPHTB;
- (2) Tata cara pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan;
 - b. pemeriksaan SSPD BPHTB;
 - c. pemeriksaan/penelitian pembayaran SSPD BPHTB;
 - d. pelaporan BPHTB.

Pasal 12

- (1) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, berdasarkan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterbitkan oleh PPAT/PPATs/Notaris atau Pejabat Lelang.
- (2) Tata cara pemeriksaan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b merupakan pemeriksaan yang dilaksanakan oleh Badan atas kebenaran nilai perolehan objek pajak sesuai dengan tahun terutangnya pajak, dan kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) Tata cara pemeriksaan/penelitian pembayaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c adalah pemeriksaan pembayaran yang dilakukan oleh Badan atas kebenaran

perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak, perhitungan pajak dan kelengkapan SSPD dan dokumen pendukungnya.

- (4) Tata cara pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d adalah pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.

Pasal 13

- (1) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Badan melaksanakan fungsi sebagai berikut:
 - a. fungsi pelayanan dan penetapan;
 - b. fungsi data dan informasi;
 - c. fungsi pemeriksaan; dan
 - d. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Pelaksana fungsi pelayanan dan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berinteraksi dengan Wajib Pajak dalam tahapan-tahapan Prosedur Pengelolaan dan Pemungutan BPHTB.
- (3) Pelaksana fungsi data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, mengelola *data base* terkait dengan objek pajak yang meliputi NJOP dan nilai transaksi atau nilai wajar.
- (4) Pelaksana fungsi pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, bertugas melakukan pemeriksaan SSPD BPHTB dan pemeriksaan/penelitian atas pembayaran BPHTB.
- (5) Pelaksana fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d bertugas untuk menyiapkan laporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

Bagian Kedua

Sistem dan Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak mengurus akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/PPATs/Notaris atau pejabat lelang sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi surat setoran Pajak Daerah BPHTB yang disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/PPATs/Notaris dan/atau Pejabat Lelang.
- (2) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Sistem dan Prosedur Pemeriksaan SSPD BPHTB

Pasal 16

- (1) Pemeriksaan SSPD BPHTB dilaksanakan oleh Badan.
- (2) Pemeriksaan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) secara teknis dilakukan oleh Petugas BPHTB.
- (3) Pemeriksaan SSPD BPHTB dilaksanakan dengan pemeriksaan kantor dan/atau verifikasi lapangan.
- (4) Pemeriksaan SSPD BPHTB dianggap sah/memenuhi persyaratan validasi SSPD BPHTB yang diisi oleh PPAT/PPATs/Notaris/Pejabat Lelang.

Pasal 17

- (1) Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak mengajukan permohonan validasi SSPD BPHTB yang sudah lengkap/ memenuhi syarat sesuai formulir permohonan validasi SSPD BPHTB diberikan tanda terima oleh petugas pelayanan.
- (2) Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang mengajukan validasi SSPD BPHTB harus melunasi seluruh tunggakan PBB-P2 terutang terlebih dahulu sebelum melakukan validasi BPHTB.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan validasi SSPD BPHTB tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 18

- (1) Pemeriksaan SSPD dilakukan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang ada di Kabupaten Purwakarta.
- (2) Pemeriksaan kantor/administrasi dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya formulir permohonan, sedangkan untuk verifikasi lapangan dilaksanakan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja dan tidak dipungut biaya.
- (3) Pemeriksaan SSPD BPHTB dilakukan dengan tujuan:
 - a. mencocokkan nilai transaksi/nilai pasar/NJOP PBB Perdesaan dan Perkotaan yang disampaikan oleh Wajib Pajak yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan, nilai transaksi dan NJOP PBB Perdesaan dan Perkotaan;
 - b. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT maupun data SIP PBB;
 - c. mencocokkan luas tanah dan/atau luas bangunan yang ada pada sertifikat peta bidang, SPPT, dan luas tanah/luas bangunan yang akan dialihkan;
 - d. mencocokkan NJOP bumi dan/atau bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD/SPPT/SK NJOP dengan basis data PBB Perdesaan dan Perkotaan;
 - e. meneliti kebenaran perhitungan pajak terutang yang meliputi NPOP sebagai dasar pengenaan, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek.

- (4) Pemeriksaan SSPD dilaksanakan dengan cara menilai/mengukur kewajaran nilai perolehan berdasarkan:
 - a. Nilai wajar yang sudah ditetapkan dalam keputusan Kepala Badan;
 - b. Data lain yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan (hasil risalah lelang, *appraisal*, dan sebagainya);
 - c. NJOP PBB Perdesaan dan Perkotaan.
- (5) Dalam hal transaksi dilakukan sebelum tahun terutangnya pajak bumi dan bangunan ditetapkan atau sebelum ditandatanganinya akta jual beli, penilaian kewajaran nilai perolehan objek pajak pada tahun terutangnya pajak yang disampaikan oleh Wajib Pajak menggunakan NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) atau objek pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Dalam hal satu objek pajak ditransaksikan lebih dari 1 (satu) kali dalam 1 tahun pajak, maka penilaian kewajaran NPOP untuk transaksi yang terakhir berdasarkan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) sedangkan untuk transaksi sebelumnya maka dengan dibandingkan antara nilai transaksi yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas (PPJB Lunas) atau menggunakan NJOP sesuai dengan tahun pajak terutang.
- (7) Dalam hal tidak ditemukan data dan/atau bukti yang tidak lengkap/tidak wajar pada penelitian kantor (penelitian administratif) maka petugas dapat melakukan verifikasi lapangan.
- (8) Petugas pelayanan, memberikan tanda terima permohonan validasi SSPD BPHTB yang sudah lengkap kepada Wajib Pajak/PPAT/PPATs/Notaris.

Bagian Keempat

Sistem dan Prosedur Pemeriksaan Pembayaran SSPD BPHTB

Pasal 19

- (1) Setiap pembayaran BPHTB pada SSPD wajib diperiksa/diteliti oleh petugas pelayanan pada Bapenda.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran SSPD BPHTB sesuai dengan kelengkapan dokumen;
 - b. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD sebagaimana ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (3) Apabila dalam pemeriksaan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan telah memenuhi syarat, SSPD ditandatangani oleh Bapenda dan diserahkan kepada Wajib Pajak/PPAT/PPATs/ Notaris.
- (4) Apabila dalam pemeriksaan/penelitian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan tidak memenuhi syarat maka petugas pelayanan BPHTB dapat melakukan koordinasi dengan pihak Bank dan fungsi evaluasi dan pelaporan pada Bidang Penagihan untuk keabsahan pembayaran BPHTB.
- (5) Apabila dalam pemeriksaan/koordinasi dengan pihak Bank dan fungsi evaluasi dan pelaporan pada Bidang Penagihan didapat data baru dan menambah pajak BPHTB terutang maka petugas dapat mengeluarkan

SKPDKB yang selanjutnya diserahkan kepada Wajib Pajak/PPAT/PPATs/Notaris atau pejabat lelang.

- (6) Tata cara pemeriksaan/penelitian SSPD BPHTB tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 20

- (1) Pajak yang masih harus dibayar dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus di bayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Bentuk dan isi SKPDKB dan SKPDKBT adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima Sistem dan Prosedur Pelaporan BPHTB

Pasal 21

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh petugas pelayanan dan penetapan pada Bapenda.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 22

- (1) Petugas Pelayanan dan Penetapan membuat laporan tentang BPHTB berdasarkan dokumen dari PPAT/PPATs/Notaris/BPN atau Pejabat Lelang.
- (2) PPAT/PPATs/Notaris/BPN atau pejabat lelang menyampaikan laporan penerbitan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan atau risalah lelang kepada Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya, dengan menggunakan formulir pelaporan.

Pasal 23

Format laporan penerbitan akta, panduan pengisian laporan penerbitan akta dan bagan alur pelaporan BPHTB tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB X
PEMBAYARAN, PENETAPAN DAN PENAGIHAN BPHTB

Bagian Kesatu
Pembayaran BPHTB

Pasal 24

- (1) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud adalah pembayaran BPHTB terhutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan kelengkapan SSPD dan dokumen pendukungnya;
- (2) Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dan dibayar berdasarkan SSPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT;
- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a berdasarkan nilai perolehan objek Pajak;
- (4) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (5) Pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang atas perolehan hak karena pelepasan dan/atau pemberian/peralihan hak termasuk yang tercantum dalam ayat (3) dan (4) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Pasal 25

- (1) Setiap Wajib Pajak menghitung dan mengisi Formulir SSPD BPHTB sesuai dengan kelengkapan dokumen oleh PPAT/PPATs/Notaris atau pejabat lelang;
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan SPTPD;
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak dan PPAT/PPATs/Notaris atau pejabat lelang dan disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh Bupati;
- (4) Setiap Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.

- (5) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- (6) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bank atau tempat lain yang ditunjuk;
- (7) Tata cara Pembayaran BPHTB tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua Penetapan

Pasal 26

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan;
 - b. penghitungan secara jabatan.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar.
- (5) SKPDKB wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Pasal 27

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (2) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (3) SKPDKBT wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Bagian Ketiga Penagihan

Pasal 28

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. hasil Penelitian SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan

sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (5) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.
- (6) Tata cara pengenaan sanksi administrasi tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 29

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat keputusan keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.

Pasal 30

- (1) Tata cara penagihan BPHTB adalah penetapan STPD, SKPDKB, SKPDLB, SKPDKBT, SKPDN, dan surat teguran oleh Badan.
- (2) Penagihan pajak dimulai dari Kepala Badan memerintahkan kepada Bidang Penagihan untuk melaksanakan penagihan pajak dalam hal utang pajak sebagaimana tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, serta Putusan Peninjauan Kembali, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar berkurang/bertambah, tidak dilunasi sampai dengan tanggal jatuh tempo.
- (3) Surat teguran sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak, dikeluarkan 7 (tujuh) hari kerja sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (4) Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran, Wajib Pajak harus melunasi Pajak yang terutang.
- (5) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan oleh pejabat pada Bapenda sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 31

- (1) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam surat teguran, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan surat paksa.

- (2) Surat paksa dikeluarkan setelah lewat dari 21 (dua puluh satu) hari sejak tanggal surat teguran atau surat lain yang sejenis diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk.

Pasal 32

Apabila pajak yang harus dibayar tidak dilunasi, dalam jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sesudah tanggal pemberitahuan surat paksa diterima oleh Wajib Pajak, pejabat yang ditunjuk segera menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.

Pasal 33

- (1) Pejabat yang ditunjuk dapat menetapkan jadwal waktu tindakan penagihan pajak yang menyimpang dari jadwal waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32, dengan memperhatikan situasi dan kondisi.
- (2) Penagihan seketika dan sekaligus atas jumlah pajak yang masih harus dibayar dilakukan oleh pejabat dengan mengeluarkan Surat Perintah Penagihan Pajak Seketika dan Sekaligus.
- (3) Terhadap Wajib Pajak yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perintah Penagihan Pajak Seketika dan Sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segera dilakukan tindakan penagihan pajak dengan Surat Paksa, Surat Perintah Membayar Pajak.

Pasal 34

- (1) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya, dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Bupati dapat memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak, berupa:
 - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan BPHTB; dan/atau
 - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran BPHTB terutang atau Utang BPHTB.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan kahar sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (4) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat diberikan Bupati secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.

- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran BPHTB terutang atau Utang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan BPHTB pada waktunya.
- (6) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran BPHTB terutang atau Utang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diberikan Bupati berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (7) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran PBB P2 selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (8) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dapat berupa:
 - a. menyetujui jumlah angsuran BPHTB dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran BPHTB dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (9) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (10) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran BPHTB yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah BPHTB yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (11) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

BAB XI
KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu
Keberatan

Pasal 35

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati, atas suatu:
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SKPDKB atau SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Bupati yang ditunjuk untuk itu, dan tanda pengiriman Surat Keberatan menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan Wajib Pajak.
- (6) Apabila diminta oleh Wajib Pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Bupati wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (7) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 36

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Sebelum surat keputusan diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak terutang.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua Banding

Pasal 37

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggihkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XII
PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN
PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 39

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SPKDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SPKDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

Pasal 40

- (1) Tata cara pengurangan BPHTB merupakan penetapan persetujuan/ penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (2) Pengurangan pajak dapat diberikan, dalam hal:
 - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 1. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS), dan Rumah Susun Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran;
 2. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis.
 - b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu yaitu:
 1. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang dinilai ganti ruginya dibawah NJOP;

2. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak proses pengajuan pembayaran BPHTB;
 4. wajib pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, pensiunan pegawai negeri sipil, purnawirawan atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah.
- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan.
- (3) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2 dan huruf b angka 1,2,3 dan 4 serta huruf C.

Pasal 41

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Pajak secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Bupati up. Kepala Badan dan disampaikan kepada fungsi Pelayanan dan Penetapan dan selanjutnya untuk diteliti oleh Tim.
- (2) Pengajuan permohonan dapat dilakukan:
 - a. secara langsung, atau
 - b. melalui pos dengan bukti pengiriman surat
- (3) Atas penyampaian permohonan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan tanda bukti penerimaan surat.
- (4) Bukti pengiriman surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b atau tanda bukti penerimaan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan bukti penerimaan permohonan.
- (5) Tata Cara Pengurangan BPHTB sebagaimana tercantum dalam lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 42

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk, dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Pajak yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa mengabulkan sebagian atau seluruhnya atau menolak permohonan Wajib Pajak.

- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah lewat dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengurangan Pajak yang diajukan dianggap dikabulkan.

BAB XIII PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 43

- (1) Tata cara pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB dilaksanakan apabila pembayaran pajak melebihi dari pembayaran pajak yang seharusnya terutang.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Kelebihan pembayaran Pajak terjadi apabila:
 - a. pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. dilakukan pembayaran Pajak yang tidak seharusnya terutang.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak atau Retribusi dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (6) Apabila Wajib Pajak atau Wajib Retribusi mempunyai Utang Pajak atau utang Retribusi lainnya, kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak atau utang Retribusi lainnya.
- (7) Utang Pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat keputusan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (8) Dalam hal akta jual beli telah ditandatangani namun karena suatu hal, kedua belah pihak penjual dan pembeli sepakat untuk membatalkan jual beli tersebut, maka atas Pajak yang telah dibayar tersebut tidak dapat diminta kembali (tidak dapat restitusi).

Pasal 44

- (1) Bupati setelah melakukan pemeriksaan, menerbitkan:
 - a. SKPLB apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang;

- b. SKPN, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi sebagaimana dimaksud pada pasal 43 ayat (2) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.
 - (3) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak atau Retribusi.

Pasal 45

- (1) Pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB dimulai dari Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pajak secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dengan melampirkan SSPD yang sudah terverifikasi kepada Bupati melalui Kepala Badan.
- (2) Pengajuan permohonan dapat dilakukan:
 - a. secara langsung; atau
 - b. melalui pos dengan bukti pengiriman surat.
- (3) Atas penyampaian permohonan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan tanda bukti penerimaan surat.
- (4) Bukti pengiriman surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b atau tanda bukti penerimaan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bukti penerimaan permohonan.

Pasal 46

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, permohonan yang diajukan oleh Wajib Pajak dianggap dikabulkan dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan yang diajukan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB dengan cara kompensasi lebih bayar SSPD BPHTB tersebut kepada transaksi lainnya pada PPAT/PPATs/Notaris yang sama atau dengan cara restitusi.

BAB XIV
KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 47

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/PPATs/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD.
- (3) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian Hak atas Tanah dan/atau Bangunan hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan yang dimaksud yaitu pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD.
- (4) Pendaftaran peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan Kabupaten pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD.

Pasal 48

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/PPATs/Notaris melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan risalah lelang kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melalggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV
KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 49

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

- (2) Kedaluarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran, pengurangan, atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 50

- a. Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluarsa dapat dihapuskan.
- b. Bupati menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak yang sudah kedaluarsa sebagaimana dimaksud pada huruf a.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku maka:

Peraturan Bupati Nomor 151 Tahun 2018 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 68 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 151 Tahun 2018 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 52

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purwakarta
Pada tanggal 24 April 2024

Pj. BUPATI PURWAKARTA,



Diundangkan di Purwakarta
Pada tanggal 24 April 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA,



NORMAN NUGRAHA

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 2024 NOMOR 24

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR : 24 TAHUN 2024

TANGGAL : 24 April 2024

TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

1. Wajib Pajak mendaftarkan jual beli berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Jual beli (Rp80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp420.000.000,00
2. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (lurus satu derajat ke atas/satu derajat Ke bawah) (Rp300.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp200.000.000,00
3. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (lurus satu derajat ke atas/satu derajat Ke bawah) (Rp300.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp200.000.000,00
4. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (bukan lurus satu derajat ke atas/satu derajat Ke bawah) (Rp80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp420.000.000,00
5. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat bukan dari orang tua kandung.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (bukan lurus satu derajat ke atas/satu derajat Ke bawah) (Rp80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp420.000.000,00
6. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Perolehan sebesar Rp600.000.000,00. Warisan tersebut akan dibagikan kepada anak-anak dan cucu-cucunya. Anak-anaknya, yaitu Tn. A (Alm), Ny. B, dan Ny. C. Karena Tn. A sudah meninggal, maka warisan bagian Tn. A

akan diserahkan kepada anak-anaknya, yakni Tn. D dan Ny. E. Hal tersebut dilakukan melalui 2 (dua) pengajuan validasi BPHTB.

- Pengajuan Pertama (Waris Anak)
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp600.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (lurus satu derajat ke atas/ satu derajat Ke bawah) (Rp300.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp300.000.000,00
- Pengajuan Kedua (Waris Cucu)
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) $\frac{1}{3}$ x Rp600.000.000,00 Rp200.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk prolehan hak karena Waris (bukan satu derajat lurus ke atas/ satu derajat Ke bawah) (Rp80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp120.000.000,00

7. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Perolehan sebesar Rp600.000.000,00. Warisan tersebut akan dibagikan kepada anak-anak dan cucu-cucunya. Anak-anaknya, yaitu Tn. A (Alm), Ny. B (Alm), dan Ny. C. Karena Tn. A sudah meninggal, maka warisan bagian Tn. A akan diserahkan kepada anak-anaknya, yakni Tn. D dan Ny. E, namun Ny. B tidak mempunyai suami dan keturunan. Hal tersebut dilakukan melalui 2 (dua) pengajuan validasi BPHTB.

- Pengajuan Pertama (Waris Anak)
 - a) Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp600.000.000,00
 - b) NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris (lurus satu derajat ke atas/ satu derajat Ke bawah) (Rp300.000.000,00)
 - c) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp300.000.000,00
- Pengajuan Kedua (Waris Cucu)
 - a) Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) $\frac{1}{3}$ x Rp600.000.000,00 Rp200.000.000,00
 - b) NPOPTKP untuk prolehan hak karena Waris (bukan satu derajat lurus ke atas/ satu derajat Ke bawah) (Rp80.000.000,00)
 - c) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp120.000.000,00

8. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan berupa Akta Pembagian Hak Bersama secara keseluruhan dengan total keseluruhan penerima hak sebanyak 5 orang.

- a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Rp500.000.000,00
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

- $$\text{NPOP} = \frac{\text{Total NJOP}}{\text{Jumlah Penerima Hak}} \times \text{Jumlah yang tidak menerima Hak}$$
- $$\text{NPOP} = \frac{500.000.000}{5} \times 4 \quad \text{Rp}400.000.000,00$$
- c. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan (Rp80.000.000,00)
- d. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp320.000.000,00
9. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan berupa Akta Pembagian Hak Bersama secara Sebagian dengan total keseluruhan penerima hak sebanyak 5 orang, total luas tanah/bangunan keseluruhan untuk pemisahan sebesar 200 m² / 100 m² dan luas hak bumi/bangunan yang diperoleh hanya sebesar 100 m²/ 50 m².
- c. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah/m² Rp3.100.000,00
- d. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan/m² Rp2.625.000,00
- e. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
- $$\text{NPOP} = \left(\text{Luas hak yang diperoleh} - \frac{\text{Total Keseluruhan}}{\text{Total Penerima Hak}} \right) \times \text{NJOP}$$
- $$\text{NPOP Bumi} = \left(100 - \frac{200}{5} \right) \times \text{Rp}3.100.000 \quad \text{Rp}186.000.000,00$$
- $$\text{NPOP Bangunan} = \left(50 - \frac{100}{5} \right) \times \text{Rp} 2.625.000 \quad \text{Rp}78.750.000,00$$
- Total NPOP Bumi dan Bangunan Rp264.750.000,00
- f. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan (Rp80.000.000,00)
- g. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp184.750.000,00
10. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan berupa hasil risalah lelang.
- a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp500.000.000,00
- b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena hasil risalah lelang (Rp80.000.000,00)
- c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp420.000.000,00



LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 24 TAHUN 2024
TANGGAL : 24 April 2024
TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR PENGURUSAN AKTA
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pengurusan akta hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pengajuan pembuatan akta sebagai dokumen legal penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Prosedur ini melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak yang menyiapkan form SSPD BPHTB dan draft Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam prosedur ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan dokumen terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemeriksaan dilakukan dengan mengecek dokumen dan data terkait objek pajak di Kepala Kantor Bidang Pertanahan.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak Selaku Penerima Hak

Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB atas hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperolehnya. Dalam prosedur ini Wajib Pajak menyiapkan dan menyerahkan dokumen pendukung terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD)

Merupakan pihak yang mempunyai otoritas dalam pengelolaan pendapatan daerah, yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Purwakarta. Dalam prosedur ini, Bapenda berkoordinasi dan bekerjasama dengan PPAT dalam menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB).

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT, ialah camat atau notaris.

Dalam prosedur ini PPAT bertugas dan berwenang untuk:

- Memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor Bidang Pertanahan;
- Menyiapkan draft Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

4. Kepala Kantor Bidang Pertanahan

Merupakan pihak yang mengelola data base pertanahan di wilayah yang menjadi wewenangannya. Dalam prosedur ini, Kepala Kantor Bidang Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT terkait pemeriksaan objek pajak.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Wajib Pajak (selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dokumen pendukung ini menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan antara kedua belah pihak. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang pada dasarnya menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini juga dapat disertai dengan dokumen pendukung lainnya.

Wajib Pajak kemudian mengajukan permohonan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada PPAT. Wajib Pajak menyerahkan permohonan pengurusan akta kepada PPAT dilampiri dengan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Langkah 2

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerima permohonan pengurusan akta dan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak. PPAT lalu memeriksa kelengkapan dokumen pendukung yang diterima. Jika dokumen pendukung yang diterima telah lengkap, PPAT kemudian mengajukan permohonan pemeriksaan data objek pajak kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan.

Langkah 3

Atas permintaan dari PPAT, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT untuk melakukan pemeriksaan objek pajak. Kepala Kantor Bidang Pertanahan menyerahkan data objek pajak kepada PPAT.

Langkah 4

PPAT menerima data objek pajak dari Kepala Kantor Badan pertanahan. PPAT kemudian memeriksa kebenaran data objek pajak dengan membandingkan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan data objek pajak dari Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Jika diperlukan, PPAT dapat melakukan pengecekan objek pajak dengan melakukan observasi lapangan.

Langkah 5

PPAT menyiapkan draft Akta Pemindahan Hak atas tanah dan/atau Bangunan. Dokumen ini merupakan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang belum ditandatangani oleh PPAT. PPAT kemudian menyimpan draft Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Langkah 6

Berdasarkan prosedur yang telah berjalan, PPAT menerima formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) dari Badan Pendapatan Daerah.

Langkah 7

Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka PPAT menghitung nilai BPHTB terutang. PPAT kemudian mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, PPAT lalu menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan rincian sebagai berikut:

- Lembar 1:
Untuk Wajib Pajak
- Lembar 2:
Untuk PPAT sebagai arsip
- Lembar 3:
Untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
- Lembar 4:
Untuk Bapenda sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- Lembar 5:
Untuk Bank yang ditunjuk sebagai arsip
- Lembar 6:
Untuk Bank yang ditunjuk sebagai laporan kepada fungsi Pembukuan dan pelaporan

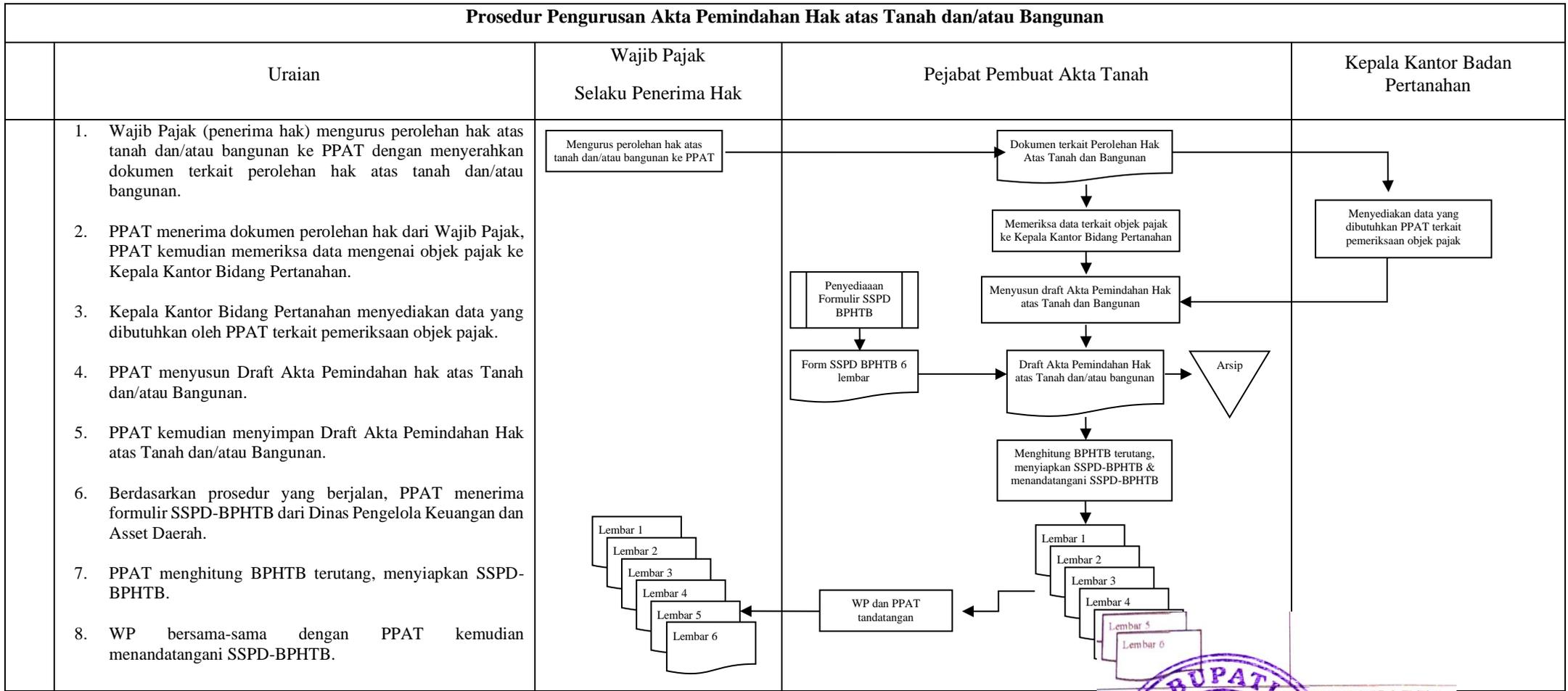
Langkah 8

PPAT menyerahkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah diisi kepada Wajib Pajak

Langkah 9

Wajib Pajak menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah diisi dari PPAT.

D. BAGAN ALUR



LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI PURWAKARTA**NOMOR : 24 TAHUN 2024****TANGGAL : 24 April 2024****TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN****PROSEDUR PEMERIKSAAN SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pemeriksaan/penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses penelitian kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk. Pemeriksaan/penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan dan Penetapan di Badan Pendapatan Daerah.

B. PIHAK TERKAIT**1. Wajib Pajak Selaku Penerima Hak**

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan pemeriksaan/penelitian kepada Fungsi Pelayanan dan penetapan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang akan dibayarkan.

2. Fungsi Pelayanan dan Penetapan Bapenda

Merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Fungsi pelayanan dan penetapan berwenang dan bertugas untuk:

- Meminta data terkait objek pajak kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi;
- Memeriksa dan meneliti kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
- Meneliti dan membandingkan data yang diperoleh pada saat Wajib Pajak melakukan pendaftaran dengan data yang dimiliki oleh Bapenda.
- Menentukan penelitian kantor atau verifikasi lapangan.
- Menandatangani Tanda Terima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah diteliti.

3. Fungsi Pengolahan Data dan Informasi

Merupakan pihak yang menyimpan *data base* objek pajak. Fungsi ini menyediakan data terkait objek pajak kepada Fungsi Pelayanan. Fungsi Pengolahan Data dan Informasi berwenang dan bertugas untuk:

- Mengelola *data base* objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya; dan
- Menyediakan data objek pajak atas permintaan dari Fungsi Pelayanan.

4. Fungsi Pendataan dan Penilaian

Merupakan pihak yang melakukan pemeriksaan dan penelitian baik secara penelitian kantor maupun verifikasi lapangan. Fungsi Pendataan dan Penilaian berwenang dan bertugas untuk :

- Mengelola data objek pajak yang tercantum dalam SIP PBB dan dokumen yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
- Memeriksa dan meneliti berkas dokumen Wajib Pajak dengan laporan hasil pemeriksaan/penelitian kantor maupun verifikasi lapangan.
- Menyediakan laporan hasil verifikasi lapangan terhadap objek pajak yang harus dilakukan verifikasi lapangan.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Wajib Pajak selaku penerima hak menyerahkan SSPD BPHTB untuk diperiksa sesuai data pendukung yang dilampirkan Wajib Pajak dan dicocokkan kebenaran data pada SIP PBB. Dokumen pendukung terdiri atas:

- SSPD BPHTB yang sudah diisi lengkap oleh Wajib Pajak.
- Fotokopi identitas Wajib Pajak (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/ Surat Izin Mengemudi/ Paspor);
- SPPT/STTS Asli atau Foto copy dan bukti lunas pembayaran PBB.
- Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- Fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris.
- Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- Foto kopi Kartu NPWP.
- Draf AJB atau surat pernyataan kedua belah pihak.
- Dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib Pajak mengisi Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB. Wajib Pajak kemudian menyerahkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB, dan dokumen pendukung kepada Fungsi Pelayanan Bapenda.

Langkah 2

Fungsi pelayanan menerima Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB, SSPD BPHTB dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kelengkapan dokumen dari Wajib Pajak.

Langkah 3

Fungsi Pendataan dan Penilaian melakukan pemeriksaan ulang berkas yang sudah diterima serta menentukan apakah dilakukan pemeriksaan kantor atau harus dilakukan verifikasi lapangan. Jika terdapat perbedaan data antara data yang terdapat di sistem SIP PBB dengan dokumen yang dilampirkan oleh Wajib Pajak, maka dilakukan pemeriksaan/verifikasi lapangan. Adapun perbedaan data tersebut meliputi :

- Perbedaan luas bangunan
- Perbedaan Nilai Transaksi yang tidak wajar/NJOP PBB

Selanjutnya, Fungsi Pendataan dan Penilaian akan melakukan pemeriksaan/verifikasi lapangan dengan membuat berita acara hasil verifikasi lapangan disertai foto objek pajak dan data lain yang dianggap perlu.

Langkah 4

Kemudian fungsi pelayanan akan menginput ke sistem SIP BPHTB dan mengeluarkan Nomor Pendaftaran yang berfungsi sebagai resi dan sebagai id Billing pada bank jika harus bayar BPHTB dan Wajib Pajak melakukan pembayaran di bank dengan menyerahkan SSPD BPHTB tersebut, kemudian setelah pemabayaran maka Wajib Pajak dengan menyerahkan kembali SSPD BPHTB dan bukti bayar kepada loket pendaftaran untuk diproses selanjutnya.

D. BAGAN ALUR

	Uraian	Wajib Pajak Selaku Penerima Hak	Fungsi Pelayanan	Fungsi Pendataan dan Penilaian
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wajib Pajak selaku penerima hak menyerahkan SSPD-BPHTB untuk diperiksa sesuai data pendukung yang dilampirkan Wajib Pajak. Wajib Pajak kemudian mengajukan Formulir Penelitian SSPD-BHTB yang dilampiri dengan SSPD-BHTB lembar 1, 2, 3, dan 4 dan dokumen pendukung lainnya ke Fungsi Pelayanan. 2. Berdasarkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BHTB yang diterima, Fungsi Pelayanan memeriksa semua dokumen yang disampaikan oleh Wajib Pajak. 3. Fungsi Pendataan dan Penilaian menentukan dan melakukan pemeriksaan kantor atau pemeriksna lapangan. 4. Fungsi pelayanan akan menginput ke sistem SIP BPHTB dan mengeluarkan nomor pendaftaran yang berfungsi sebagai resi dan sebagai id billing untk pembayaran ke bank. 			



LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 24 TAHUN 2024
TANGGAL : 24 April 2024
TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SISTEM DAN PROSEDUR PEMERIKSAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pemeriksaan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses penelitian kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang sudah dibayar. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan dan Penetapan di Badan Pendapatan Daerah.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak Selaku Penerima Hak

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan pemeriksaan kepada Fungsi Pelayanan dan Penetapan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang sudah dibayarkan.

2. Fungsi Pelayanan dan Penetapan Bapenda

Merupakan pihak yang memeriksa atau meneliti kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Fungsi pelayanan dan penetapan berwenang dan bertugas untuk:

- Memeriksa keabsahan SSPD BPHTB yang sudah dibayar oleh Wajib Pajak;
- Memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Wajib Pajak selaku penerima hak menyerahkan SSPD BPHTB yang sudah dibayarkan ke bank untuk diperiksa sesuai data pendukung yang dilampirkan Wajib Pajak dan dicocokkan kebenaran data pada SIP PBB.

Langkah 2

Fungsi pelayanan menerima SSPD BPHTB dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan kemudian meneliti dengan membandingkan data yang diperoleh pada saat Wajib Pajak melakukan pendaftaran dengan data yang dimiliki oleh Bapenda.

Langkah 3

Jika tidak ada perbedaan maka fungsi pelayanan akan memverifikasi pembayaran dengan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN) dan akan diteruskan proses selanjutnya.

Langkah 4

fungsi pelayanan jika didapat hasil verifikasi lapangan untuk selanjutnya akan dibuatkan hasil dari lapangan tersebut yaitu dengan dibuatkan SKPDKB atau SKPDN.

Langkah 5

fungsi pelayanan akan meneruskan SKPDN bersama berkas permohonan ke fungsi Pengolahan data dan informasi untuk di cek keabsahan pembayaran pada bank.

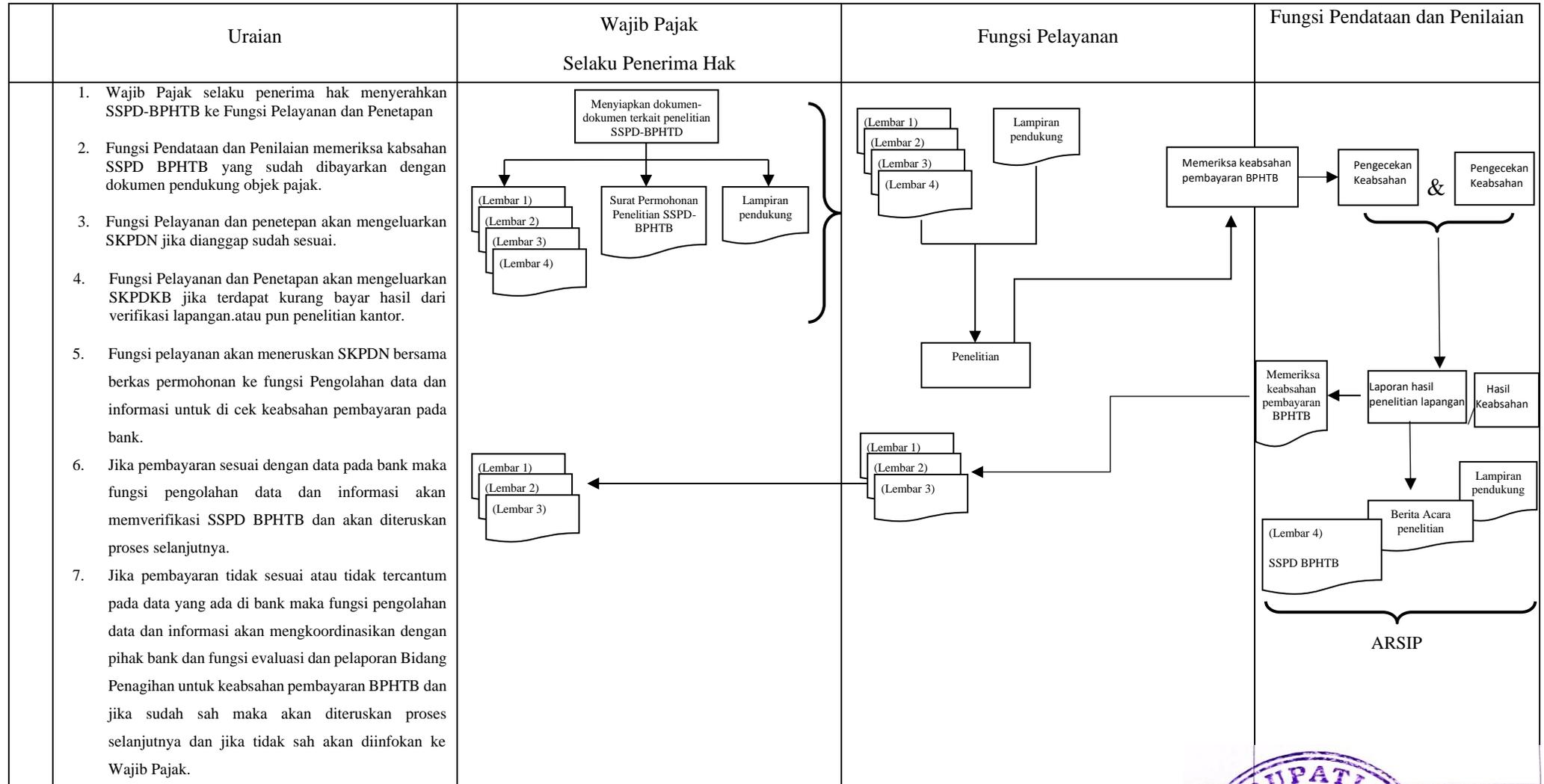
Langkah 6

Jika pembayaran sesuai dengan data pada bank maka fungsi pengolahan data dan informasi akan memverifikasi SSPD BPHTB dan akan diteruskan proses selanjutnya.

Langkah 7

Jika pembayaran tidak sesuai atau tidak tercantum pada data yang ada di bank maka fungsi pengolahan data dan informasi akan mengkoordinasikan dengan pihak bank dan fungsi evaluasi dan pelaporan Bidang Penagihan untuk keabsahan pembayaran BPHTB dan jika sudah sah maka akan diteruskan proses selanjutnya dan jika tidak sah akan diinfokan ke Wajib Pajak.

D. BAGAN ALUR



LAMPIRAN V PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 24 TAHUN 2024
TANGGAL : 24 April 2024
TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

FORMAT DAN ISI SKPDKB DAN SKPDKBT

1. Format dan Isi SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar)

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA)	SURAT KETetapan PAJAK DAERAH KURANG BAYAR (SKPDKB) Bulan : Agustus Tahun : 2023	Jenis Pajak Daerah : BPHTB No. Daftar : No. Rev :			
Nama : Alamat : NPWPD : Tgl Daftar : NOP : No Sertifikat : Letak Tanah atau Bangunan :					
Berdasarkan Nota Perhitungan SSPD-BPHTB atas SSPD-BPHTB yang telah disampaikan Wajib Pajak, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :					
PERHITUNGAN NPOP SELF					
URAIAN	LUAS	NJOP PBB /M²(Rp)	LUAS x NJOP PBB /M² (Rp)		
Bumi					
Bangunan					
TOTAL NJOP PBB					
Harga Transaksi/Nilai Pasar (Perhitungan NPOP Self) Rp. xxxxxxxxx					
INFORMASI PEMBAYARAN					
No	Tanggal Bayar	Jumlah Bayar	No. Pembayaran	No. Sequence	Nama SK
PERHITUNGAN NPOP OFFICE					
URAIAN	LUAS	NJOP PBB /M²(Rp)	LUAS x NJOP PBB /M² (Rp)		
Bumi					
Bangunan					
TOTAL NJOP PBB OFFICE					
Harga Transaksi/Nilai Pasar (Perhitungan NPOP Office) Rp. yyyyyyyyyy					
PERHITUNGAN BPHTB TAMBAHAN					
NPOP Self	NPOP TKP (Rp)	Nilai Kena Pajak(Rp)	BPHTB Terhutang (Rp)		
NPOP Office					
Selisih					
Sehingga yang harus dibayar Rp. zzzzzzzzzz					
PERHATIAN :					
1. Penyetoran dilakukan dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Kas Daerah (Rekening Bank BJB Cabang Purwakarta): 0180420023450 2. Apabila SKPDKB ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 hari sejak SKPDKB ini diterima, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan.					
Catatan Nama Notaris/PPAT/PPATS:		PURWAKARTA, xx-(Bulan)-20xx An. Kepala BAPENDA Kab. Purwakarta Kepala Bidang Penetapan dan Pengolah Data			

2. Format dan Isi SKPDKBT (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan)

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA)	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN (SKPDKBT) Bulan : Agustus Tahun : 2023	Jenis Pajak Daerah : BPHTB No. Daftar : No. Rev :			
Nama : Alamat : NPWPD : Tgl Daftar : NOP : No Sertifikat : Letak Tanah atau Bangunan :					
Berdasarkan Nota Perhitungan SSPD-BPHTB atas SSPD-BPHTB yang telah disampaikan Wajib Pajak, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :					
PERHITUNGAN NPOP SELF					
URAIAN	LUAS	NJOP PBB /M ² (Rp)	LUAS x NJOP PBB /M ² (Rp)		
Bumi					
Bangunan					
TOTAL NJOP PBB					
Harga Transaksi/Nilai Pasar (Perhitungan NPOP Self) Rp. xxxxxxxxx					
INFORMASI PEMBAYARAN					
No	Tanggal Bayar	Jumlah Bayar	No. Pembayaran	No. Sequence	Nama SK
PERHITUNGAN NPOP OFFICE					
URAIAN	LUAS	NJOP PBB /M ² (Rp)	LUAS x NJOP PBB /M ² (Rp)		
Bumi					
Bangunan					
TOTAL NJOP PBB OFFICE					
Harga Transaksi/Nilai Pasar (Perhitungan NPOP Office) Rp. yyyyyyyyyy					
PERHITUNGAN BPHTB TAMBAHAN					
NPOP TKP (Rp)		Nilai Kena Pajak(Rp)	BPHTB Terhutang (Rp)		
NPOP Self					
NPOP Office					
Selisih					
Sehingga yang harus dibayar Rp. zzzzzzzzzz					
PERHATIAN : 1. Penyetoran dilakukan dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Kas Daerah (Rekening Bank BJB Cabang Purwakarta): 0180420023450 2. Apabila SKPDKB ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 hari sejak SKPDKB ini diterima, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan.					
Catatan Nama Notaris/PPAT/PPATS:			PURWAKARTA, xx-(Bulan)-20xx An. Kepala BAPENDA Kab. Purwakarta Kepala Bidang Penetapan dan Pengolah Data		



LAMPIRAN VI PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR : 24 TAHUN 2024

TANGGAL : 24 April 2024

TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PROSEDUR PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pelaporan BPHTB merupakan proses yang dilakukan oleh Bank yang ditunjuk dalam melaporkan penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak. Prosedur ini juga meliputi proses pelaporan yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas setiap pemindahan hak yang telah diterbitkan.

Prosedur ini melibatkan Bank yang ditunjuk atas penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak yang melalui mekanisme penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah.

B. PIHAK TERKAIT

1. Bank yang ditunjuk

Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak melalui mekanisme penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah. Bank yang ditunjuk berwenang dan bertugas untuk:

- Menerima pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak;
- Menerbitkan dan menyampaikan Nota Kredit kepada Bendahara Penerimaan atas setiap pembayaran BPHTB melalui rekening penerimaan kas daerah; dan
- Menyiapkan Register SSPD BPHTB.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pihak yang menyiapkan dan menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam prosedur ini PPAT berwenang dan bertugas untuk membuat Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

3. Fungsi Pelayanan dan Penetapan

Merupakan pihak yang bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen yang diterima dari Bank yang ditunjuk dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam prosedur ini Fungsi Pelayanan dan Penetapan berwenang dan bertugas untuk:

- Menerima SSPD BPHTB lembar 6 dari Bank;
- Menerima Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari PPAT/PPATS; dan
- Menyiapkan Laporan Realisasi PAD berdasarkan dokumen dari bank dan/atau PPAT/PPATS.

4. Fungsi Evaluasi dan Pelaporan

Merupakan pihak yang bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen yang diterima dari Bank yang ditunjuk. Dalam prosedur ini Fungsi Evaluasi dan pelaporan berwenang dan bertugas untuk:

- Menerima SSPD BPHTB lembar 6 dari Bank;
- Menyiapkan Laporan Realisasi PAD berdasarkan dokumen dari bank

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

C.1. Pelaporan BPHTB yang diterima melalui Bank yang Ditunjuk

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, Bank yang Ditunjuk mengarsip SSPD BPHTB lembar 5 dan lembar 6 atas setiap penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak yang melalui mekanisme penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah.

Langkah 2

Berdasarkan SSPD BPHTB lembar 5 dan lembar 6, Bank yang ditunjuk menerbitkan Nota Kredit dan membuat Register SSPD BPHTB atas setiap penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak. Bank yang ditunjuk mengarsip SSPD BPHTB lembar 5.

Langkah 3

Bank yang Ditunjuk kemudian menyerahkan Nota Kredit ke Bendahara Penerimaan atas setiap penerimaan pembayaran BPHTB melalui rekening kas daerah.

Langkah 4

Secara periodik, Bank yang ditunjuk menyampaikan Register SSPD BPHTB yang dilampiri dengan SSPD BPHTB lembar 6 ke Fungsi Pelayanan dan Fungsi Evaluasi dan Pelaporan.

C.2. Pelaporan Penerbitan Akta oleh PPAT

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, PPAT menyiapkan dan menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PPAT juga menerima SSPD BPHTB lembar 2 dari Wajib Pajak.

Langkah 2

PPAT membuat Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atas setiap akta yang telah diterbitkan.

Langkah 3

PPAT menyampaikan Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ke Fungsi Pelayanan dan penetapan Bapenda Kabupaten Purwakarta.

Langkah 4

Fungsi Pelayanan dan Penetapan menerima Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

C.4. Pelaporan Realisasi BPHTB

Langkah 1

Berdasarkan prosedur C.1, C.2, maka Fungsi Pelayanan dan Penetapan menerima dokumen berupa SSPD BPHTB lembar 6, dan laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Langkah 2

Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut, fungsi Pelayanan dan penetapan Bersama fungsi Evcaluasi dan Pelaopran masing-masing menyusun Laporan Realisasi BPHTB.

PANDUAN PENGISIAN LAPORAN PENERBITAN AKTA TANAH OLEH PPAT

Diluar Tabel

Nama PPAT	: Nama PPAT yang bersangkutan, atau PPAT Pengganti. Contoh Nora Indriyani, SH.
Alamat	: Alamat PPAT yang bersangkutan
NPWP	: NPWP PPAT yang bersangkutan
Daerah Kerja	: Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan. Contoh: Kabupaten Purwakarta.
Kabupaten/Kota	: Kantor wilayah pemerintah daerah. Contoh: Kabupaten Purwakarta
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 – 2010.								
Kolom 4	: Bentuk perbuatan hukum. Contoh: Jual beli, tukar menukar, hibah, dsb.								
Kolom 5	: Nama, alamat, dan NPWP pihak yang mengalihkan/memberikan. Contoh: John beralamat di Jl. Industri Raya No.9 dengan NPWP 49.171.680.9-045.000 ditulis; John (baris 1), Jl. Industri Raya No.9 (baris selanjutnya), 49.171.680.9-045-000 (baris selanjutnya).								
Kolom 6	: Nama, alamat dan NPWP pihak yang menerima (cara penulisan seperti kolon 5)								
Kolom 7	: Jenis dan nomor hak. a. Apabila tanah sudah bersertifikat disebutkan jenis, nomor hak dan kelurahan/desa sesuai yang tercantum di sertifikat. <table><tr><td>- Hak milik</td><td>= M</td></tr><tr><td>- Hak Guna Usaha</td><td>= U</td></tr><tr><td>- Hak Pakai</td><td>= P</td></tr></table> <p>Contoh: Hak Milik No. 373/ Industri Raya terletak di Kelurahan Kemayoran Utara. Ditulis:</p> <table><tr><td>- M.373/ Kemayoran Selatan (apabila dialihkan seluruhnya)</td></tr><tr><td>- M.373/ Kemayoran Selatan sebagian (apabila dialihkan sebagian)</td></tr></table> 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.	- Hak milik	= M	- Hak Guna Usaha	= U	- Hak Pakai	= P	- M.373/ Kemayoran Selatan (apabila dialihkan seluruhnya)	- M.373/ Kemayoran Selatan sebagian (apabila dialihkan sebagian)
- Hak milik	= M								
- Hak Guna Usaha	= U								
- Hak Pakai	= P								
- M.373/ Kemayoran Selatan (apabila dialihkan seluruhnya)									
- M.373/ Kemayoran Selatan sebagian (apabila dialihkan sebagian)									

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 keseluruhan/desa yang bersangkutan.

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

Contoh: Jual beli tanah seluas 200 m² dengan bangunan lantai dasar seluas 50 m² dan lantai satu seluas 25 m².

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

Kolom 11 : Diisi harga yang sebenarnya sesuai akta.

Contoh : Harga jual beli yang terjadi adalah Rp. 10.000.000

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 kebawah 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

Ditulis : 250.000.000

Contoh 2: Pengalihan/perolehan atau sebagian tanah dan keseluruhan bangunan yang ada diatasnya Tanah seluas 100 m² dan bangunan 25 m² adalah sebagian tanah atau seluas 50 m² dan keseluruhan bangunan seluas 25 m².

Diketahui NJOP (SPPT) tanah adalah Rp. 200.000.000 (untuk 100 m²) dan bangunan adalah Rp. 50.000.000.000 (untuk 25 m²), maka:

- NJOP tanah seluas 50 m² : Rp. 100.000.000
- NJOP bangunan seluas 25 m² : 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 Kepala Kantor Bidang 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



LAMPIRAN VII PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR : 24 TAHUN 2024

TANGGAL : 24 April 2024

TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PROSEDUR PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PENERIMA HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak tanah dan/atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk.

Dalam prosedur ini Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak kepada Bank yang ditunjuk.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak Selaku penerima Hak

Merupakan pihak yang berkewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pihak yang membuat Akta Jual Beli dan membantu Wajib Pajak dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

3. Bank yang Ditunjuk.

Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak

Dalam prosedur ini Bank yang ditunjuk berwenang untuk :

- a. Menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak yang telah mendapat Nomor Registrasi dari bidang Pendataan dan Penilaian Bapenda Kabupaten Purwakarta.
- b. Wajib Pajak menyerahkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak dan PPAT disertai bukti nomor Registrasi dari bidang pendataan dan Penilaian Bapenda Kabupaten Purwakarta.
- c. Bank yang ditunjuk menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB yang kemudian dilakukan inquiry Billing ID Pajak Daerah BPHTB, sesuai Nomor Registrasi untuk mengecek kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
- d. Bank yang ditunjuk menandatangani SSPD BPHTB dan Wajib Pajak menerima print out bukti penerimaan pembayaran, lembar 5 dan 6 disimpan bank.

- e. Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1,2,3,4 dari bank. Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu mendapatkan nota perhitungan SSPD BPHTB dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN).

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Wajib Pajak selaku penerima hak, datang ke Bapenda Bidang Pendataan dan Penilaian dengan membawa dokumen yang dibutuhkan, terdiri atas :

- a. SSPD BPHTB yang telah diisi
- b. Fotokopi identitas Wajib Pajak (berupa Kartu Tanda Penduduk / Surat Izin Mengemudi / Paspor);
- c. Fotokopi SPPT dan STTS tahun terakhir;
- d. Keterangan Pembayaran PBB / Bukti Pembayaran PBB yang menerangkan tidak terdapat tunggakan PBB pada tahun peralihan hak dan tahun-tahun sebelumnya;
- e. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- f. fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- g. fotokopi Identitas kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
fotokopi Kartu NPWP.
- h. dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Langkah 2

Wajib Pajak melakukan pendaftaran pada bagian pelayanan Bidang Pendataan dan Penilaian Bapenda lalu SIP-BPHTB kemudian menginput informasi sebagai berikut

- a. Jenis SK: SPTPD
- b. Notaris/PPAT
- c. Identitas Wajib Pajak, Meliputi :
 - 1. NIK KTP
 - 2. Nama
 - 3. NPWP
- d. Alamat Wajib Pajak yang terdiri dari :
 - 1. Jalan
 - 2. Blok/Kav/No
 - 3. RT/RW
 - 4. Kecamatan
 - 5. Kelurahan

6. Kabupaten/Kota
7. Kode Pos
- e. NOP (Nomor Objek Pajak)
- f. Nomor Sertifikat
- g. Nama Pemilik Jalan Pemilik dan Blok/Kav
- h. Luas tanah
- i. Luas Bangunan
- j. NJOP/m² Tanah
- k. NJOP/m² Bangunan
- l. Total NJOP *Self*
- m. Harga Transaksi/Nilai Pasar
- n. Jenis Peralihan
- o. NJOPTKP
- p. Nilai Kena Pajak yang harus dibayar
- q. Tanggal Penyerahan Berkas
- r. Tanggal Pengembalian Berkas
- s. Persyaratan
- t. Tandatanganan Petugas.

Langkah 3

Selanjutnya fungsi pelayanan bidang Pendataan dan Penilaian melakukan penelitian dengan membandingkan data yang diperoleh pada saat Wajib Pajak melakukan pendaftaran dengan data yang dimiliki Bapenda

Langkah 4

Jika tidak ada perbedaan maka akan diinput kedalam sistem dan diberikan nomor Registrasi dan diterbitkan tanda terima penyerahan berkas

Langkah 5

Jika terjadi perbedaan maka perlu diadakan pengecekan lapangan.

Langkah 6

Wajib Pajak setelah menerima tanda terima berkas maka dapat melakukan pembayaran BPHTB di ATM atau teller pada bank yang ditunjuk berdasarkan Nomor Registrasi Pendaftaran dan NOP yang tertera pada tanda terima penyerahan berkas.

Langkah 7

Pihak bank memeriksa keabsahan data Wajib Pajak dengan billing sistem setelah data valid maka Wajib Pajak membayar dan pihak bank menerima jumlah uang

pembayaran BPHTB dan mengentry pembayaran yang kemudian tercatat otomatis ke dalam server BPHTB, selanjutnya bagian pelayanan BPHTB akan memverifikasi pembayaran dengan diterbitkan SKPDN.

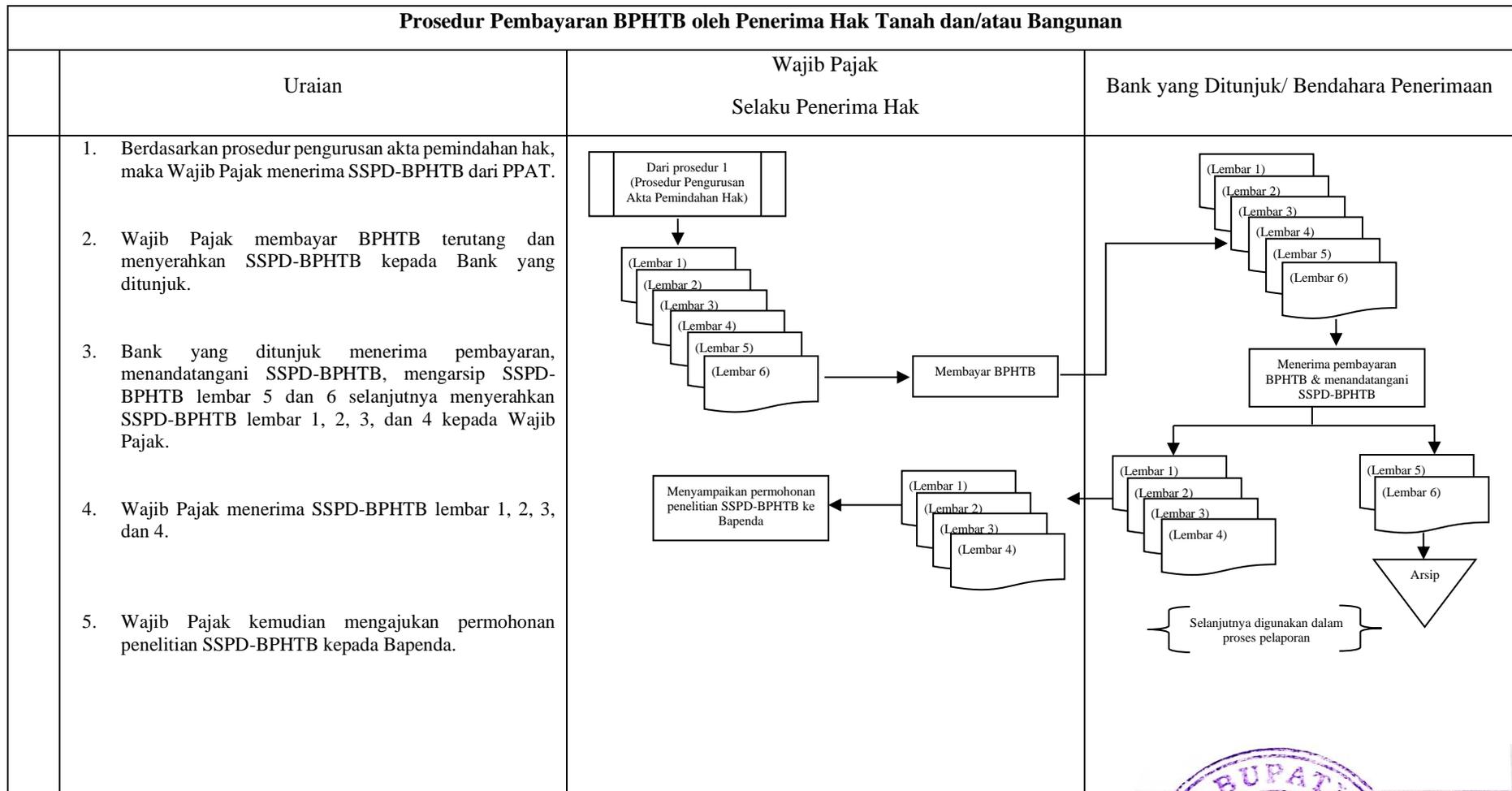
Langkah 8

Jika terjadi gangguan pada sistem bank atau sistem Bapenda maka Wajib Pajak tetap dapat melakukan pembayaran dan pihak bank menerima pembayaran secara manual dengan menggunakan media bayar SSPD BPHTB.

Langkah 9

Data yang diberikan Wajib Pajak apabila kurun waktu tertentu ada data baru yang mengakibatkan kurang bayar maka akan ditetapkan SKPDKB.

D. BAGAN ALUR



LAMPIRAN VIII PERATURAN BUPATI PURWAKARTA**NOMOR : 24 TAHUN 2024****TANGGAL : 24 April 2024****TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN****TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

1. Wajib Pajak memperoleh Tanah dan Bangunan pada tanggal 20 Maret 2015.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak harga Rp110.000.000.00
 - b. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena pajak (NPOPTKP). (Rp80.000.000.00)
 - c. Nilai perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp30.000.000.00
 - d. Pajak terutang 5% x Rp30.000.000 Rp1.500.000.00

Hasil pemeriksaan pada tanggal 19 Desember 2015, ditemukan data baru yang menunjukkan bahwa :

- a. Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp170.000.000.00
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak (NPOPTKP) (Rp80.000.000.00)
- c. Nilai Perolehan Objek Pajak kena Pajak (NPOPKP) Rp90.000.000.00
- d. Pajak terutang 5% x Rp90.000.000.00 Rp4.500.000.00
- e. Pajak yang telah dibayar (Rp1.500.000.00)
- f. Pajak yang kurang bayar Rp3.000.000.00

Sanksi Administrasi berupa bunga dari tanggal 20 Maret 2015 sampai dengan 19 Desember 2015 (2% x 9 bulan x Rp3.000.000 = Rp540.000.00)

Jumlah pajak yang harus dibayar:

- a. Pajak yang kurang bayar Rp3.000.000.00
- b. Sanksi Administrasi Rp 540.000.00
- c. Pajak Terutang Rp3.540.000.00

Kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebesar Rp3.540.000.00

2. Wajib Pajak memperoleh Tanah dan Bangunan pada tanggal 05 Februari 2013 dengan luas tanah 500 m² dengan Nilai Transaksi Rp50.000.000.00 pada saat dilakukan validasi BPHTB pada tanggal 04 Maret 2016 dan di periksa ke dalam sistem SIP PBB, NJOP NOP tersebut pada tahun 2013 adalah Rp285.000,- sehingga :
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (500 m² x 285.000) Rp142.500.000.00
 - b. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak (NPOPTKP) (Rp80.000.000.00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak kena Pajak (NPOPKP) Rp62.500.000.00
 - d. Pajak terutang 5 % x Rp62.500.000.00 Rp3.125.000.00

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| e. Pajak yang telah dibayar | Rp0 |
| f. Pajak yang kurang bayar | Rp3.125.000.00 |

Sanksi Administrasi berupa bunga dari tanggal 05 Februari 2013 s/d 04 Maret 2016 lebih dari 24 bulan ($2\% \times 24 \times \text{Rp}3.125.000 = \text{Rp}1.500.000.$)
 Jumlah pajak yang harus dibayar:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| a. Pajak yang kurang bayar | Rp3.125.000.00 |
| b. Sanksi Administrasi | <u>Rp1.500.000.00</u> |
| | Rp4.625.000.00 |

Kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebesar Rp4.625.000.00.



LAMPIRAN IX PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR : 24 TAHUN 2024

TANGGAL : 24 April 2024

TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PROSEDUR PENAGIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dan Penetapan dalam menetapkan tagihan BPHTB terutang yang disebabkan karena BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB; tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda.

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

Prosedur penetapan Surat Teguran merupakan proses yang dilakukan Fungsi Bidang Penagihan dalam menindaklanjuti Wajib Pajak yang belum melunasi BPHTB terutang terhitung setelah 30 hari sejak ditetapkan oleh Fungsi Pelayanan dan Penetapan.

Prosedur ini melibatkan Fungsi Pelayanan dan Fungsi Penagihan sebagai pihak yang memiliki dan mengelola *data base* Daftar Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) BPHTB, Daftar SKPD Kurang Bayar BPHTB, Daftar SKPD Kurang Bayar Tambahan BPHTB, dan Daftar Surat Teguran.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak

Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang berdasarkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Keputusan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB, Surat Keputusan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPHTB. Wajib Pajak juga akan menerima Surat Teguran jika pada saat jatuh tempo belum melunasi BPHTB terutang.

2. Fungsi Pelayanan dan Penetapan

Merupakan pihak yang berwenang dan bertugas untuk :

- Memeriksa SSPD BPHTB
- Menerbitkan SSPD BPHTB
- Menerbitkan SKPD Kurang Bayar BPHTB
- Menerbitkan SKPDB Kurang Bayar Tambahan BPHTB

3. Fungsi Bidang Penagihan

Merupakan pihak yang berwenang dan bertugas untuk :

- Membuat surat teguran
- Melakukan penagihan atas ketetapan yang sudah dilakukan oleh Fungsi Penetapan.
- Melakukan Pemeriksaan atas kewajaran nilai transaksi.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

C.1. Penetapan STPD BPHTB

Langkah 1

Berdasarkan prosedur pembayaran BPHTB sebelumnya, maka Fungsi Pelayanan dan Penetapan mengarsip SSPD BPHTB yang telah dibayarkan oleh Wajib Pajak.

Langkah 2

Fungsi Pelayanan dan penetapan lalu memeriksa setiap SSPD BPHTB terutang yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda.

Langkah 3

Atas SSPD BPHTB terutang yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda maka Fungsi Pelayanan menerbitkan Daftar SSPD BPHTB yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda. Fungsi Pelayanan kemudian mengarsip daftar tersebut.

Langkah 4

Fungsi Pelayanan menerbitkan STPD BPHTB berdasarkan Daftar SSPD BPHTB yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda. SSPD BPHTB dicetak rangkap 2 dan meneruskan ke Fungsi bidang penagihan setelah 30 hari ketetapan untuk dilakukan proses selanjutnya.

Langkah 5

Fungsi Bidang Penagihan melakukan penagihan secara langsung, (persuasif), membuat surat teguran, dan melakukan penagihan paksa jika diperlukan.

Langkah 6

Fungsi Pelayanan mengirimkan STPD BPHTB (lembar 1) kepada Wajib Pajak sebelum 30 hari

Langkah 7

Fungsi bidang Penagihan memperbaharui Daftar STPD BPHTB atas setiap STPD BPHTB yang telah dikirimkan kepada Wajib Pajak.

Langkah 8

Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB dan membayarkan BPHTB terutang sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

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

Langkah 1

Berdasarkan prosedur pembayaran BPHTB sebelumnya, maka Fungsi Pelayanan dan Penetapan akan mengarsip SSPD BPHTB yang telah dibayarkan oleh Wajib Pajak.

Langkah 2

Fungsi Pelayanan dan penetapan memeriksa setiap SSPD BPHTB yang telah berjangka waktu 5 (lima) tahun semenjak dibayar oleh Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan memeriksa nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SSPD BPHTB tersebut. Atas SSPD BPHTB yang ternyata kurang bayar, Fungsi Pelayanan kemudian menerbitkan Daftar SSPD BPHTB yang kurang dibayar.

Langkah 3

Fungsi bidang Penagihan juga memeriksa setiap SKPD Kurang Bayar yang telah berjangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkan. Fungsi Pelayanan dan Penetapan memeriksa nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SKPD Kurang Bayar tersebut.

Atas SKPD Kurang Bayar yang masih kurang bayar, Fungsi Penagihan kemudian menerbitkan Daftar SKPD Kurang Bayar yang masih kurang dibayar.

Langkah 4

Berdasarkan daftar yang telah dibuat, Fungsi Pelayanan dan Penetapan menerbitkan SKPD Kurang Bayar (rangkap 2) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (rangkap 2).

Langkah 5

Fungsi Pelayanan dan Penetapan mengarsip SKPD Kurang Bayar (lembar 2) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (lembar 2).

Langkah 6

Fungsi Pelayanan dan Penetapan mengirimkan SKPD Kurang Bayar (lembar 1) dan SKPD Kurang Bayar Tambahan (lembar 1) kepada Wajib Pajak.

Langkah 7

Fungsi Pelayanan dan Penetapan dan Fungsi Bidang Penagihan memperbaharui Daftar SKPD Kurang Bayar atas setiap SKPD Kurang Bayar yang telah dikirimkan kepada Wajib Pajak.

Langkah 8

Wajib Pajak menerima SKPD Kurang Bayar/ SKPD Kurang Bayar Tambahan dan membayarkan BPHTB terutang sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

C.3. Penerbitan Surat Teguran

Langkah 1

Berdasarkan prosedur penetapan STPD BPHTB/ SKPD Kurang Bayar/ SKPD Kurang Bayar Tambahan, Fungsi Penagihan menyimpan:

- Daftar STPD BPHTB
- Daftar SKPD Kurang Bayar
- Daftar SKPD Kurang Bayar Tambahan

Dengan menggunakan daftar-daftar tersebut, Fungsi Penagihan memantau surat ketetapan BPHTB yang akan mendekati jatuh tempo.

Langkah 2

Selama 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, Fungsi Penagihan menghubungi dan melakukan pendekatan persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi BPHTB yang masih terutang. Pendekatan persuasif, meliputi:

- Menghubungi Wajib Pajak melalui telepon
- Mengirimkan Surat Pemberitahuan dan Himbauan

Langkah 3

Setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, atas permintaan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang disetujui, maka Fungsi Penagihan terus melakukan pendekatan persuasif kepada Wajib Pajak agar melunasi BPHTB yang masih terutang.

Langkah 4

Setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo, atas permintaan penundaan atau pembayaran pajak secara mengangsur oleh Wajib Pajak yang tidak disetujui, maka Fungsi Penagihan menerbitkan Surat Teguran (rangkap 2).

Langkah 5

Fungsi Penagihan mengarsip Surat Teguran (lembar 2).

Langkah 6

Fungsi Penagihan mengirimkan Surat Teguran (lembar 1) kepada Wajib Pajak.

Langkah 7

Wajib Pajak menerima Surat Teguran

Langkah 8

Fungsi Penagihan memperbaharui Daftar Surat Teguran atas setiap Surat Teguran yang dikirimkan kepada Wajib Pajak.

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Nomor :
Tanggal Penerbitan :

Tahun :

Jumlah pajak yang terutang yang masih harus dibayar

Rp

(.....)

Letak Objek Pajak

Kebupaten/Kota:

Kecamatan:

Desa/kelurahan

Alamat:

Nama & Alamat Wajib Pajak

.....

.....

.....

.....

NOP:

NPWP:

Perincian Pajak yang Terutang

1. Pajak yang terutang menurut SSPD BPHTB/ SKPDB Kurang Bayar/ SKPDB Kurang Bayar Tambahan *) Tahun	Rp
2. Telah dibayar tanggal	
3. Pengurangan	
4. Jumlah yang dapat diperhitungkan (angka 2 + angka 3)	Rp
5. Pajak yang kurang dibayar (angka 1 - angka 4)	Rp
6. Denda administrasi 2% x 24 bulan x Rp. (angka 5)	Rp
7. Pajak yang terutang berdasarkan putusan BPSP dikurang (angka 1)	Rp
8. Pajak yang masih harus dibayar (5 + 6 + 7)	Rp

Tanggal Jatuh Tempo:

Tempat Pembayaran:

PERHATIAN

1. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan (STP BPHTB) ini harus dilunasi paling lambat satu (1) bulan sejak tanggal diterima.
2. Apabila setelah lewat tanggal jatuh tempo utang pajak belum dilunasi, maka tindakan penagihan akan dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa, pelaksanaan sita, dan lelang.

Kabupaten Purwakarta

Kepala Badan Pendapatan Daerah

**PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

**Daftar SSPD BPHTB
yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda**

NO	NAMA DAN ALAMAT WP, LETAK TANAK DAN/ATAU BANGUNAN, NOP PBB	NOMOR & TANGGAL PENERBITAN SSPD BPHTB	PAJAK YANG KURANG DIBAYAR (Rp)	SANKSI ADMINISTRASI (Rp)	PAJAK YANG MASIH HARUS DIBAYAR (Rp) 4+5	KETERANGAN
1	2	3	4	5	6	7

Purwakarta, 20.....
Fungsi Pelayanan

NIP

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA
BADAN PENDAPATAN DAERAH

**Daftar SSPD BPHTB
yang kurang dibayar**

NO	NAMA DAN ALAMAT WP, LETAK TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, NOP PBB	NOMOR & TANGGAL PENERBITAN SSPD BPHTB	PAJAK YANG KURANG DIBAYAR (Rp)	SANKSI ADMINISTRASI (Rp)	PAJAK YANG MASIH HARUS DIBAYAR (Rp) 4+5	KETERANGAN
1	2	3	4	5	6	7

Purwakarta, 20.....
Fungsi Pelayanan

NIP

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA
 BADAN PENDAPATAN DAERAH

**DAFTAR SURAT TEGURAN
 TAHUN**

NO	NAMA DAN ALAMAT WP, LETAK OP, YANG DITERBITKAN	JENIS PAJAK	TAHUN PAJAK	NOP, NO & TANGGAL SURAT TEGURAN	TANGGAL JATUH TEMPO	PAJAK YANG KURANG DIBAYAR (Rp)	DENDA/SANKSI ADMINISTRASI (Rp)
1	2	3	4	5	6	7	8

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA
BADAN PENDAPATAN DAERAH

Kepada Yth,
Nama :
NOP :
Alamat :

SURAT TEGURAN

Nomor :

Menurut tata usaha kami, hingga saat ini Saudara masih mempunyai tunggakan pajak sebagai berikut:

Jenis Pajak	Tahun Pajak	NOP, NO & TANGGAL STPD BPHTB/ SKPDB KURANG BAYAR/ SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN (*)	Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran	Jumlah Tunggakan Pajak (Rp)
(*) coret yang tidak perlu			Jumlah	

(dengan huruf) : _____

Untuk mencegah tindakan panggilan pajak dengan Surat Paksa berdasarkan peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2010 tentang BPHTB, maka diminta kepada Saudara agar melunasi jumlah tunggakan pajak dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari.

Dalam hal Saudara telah melunasi tunggakan pajak tersebut diatas, dimohon agar Saudara segera melaporkan kepada kami.

PERHATIAN

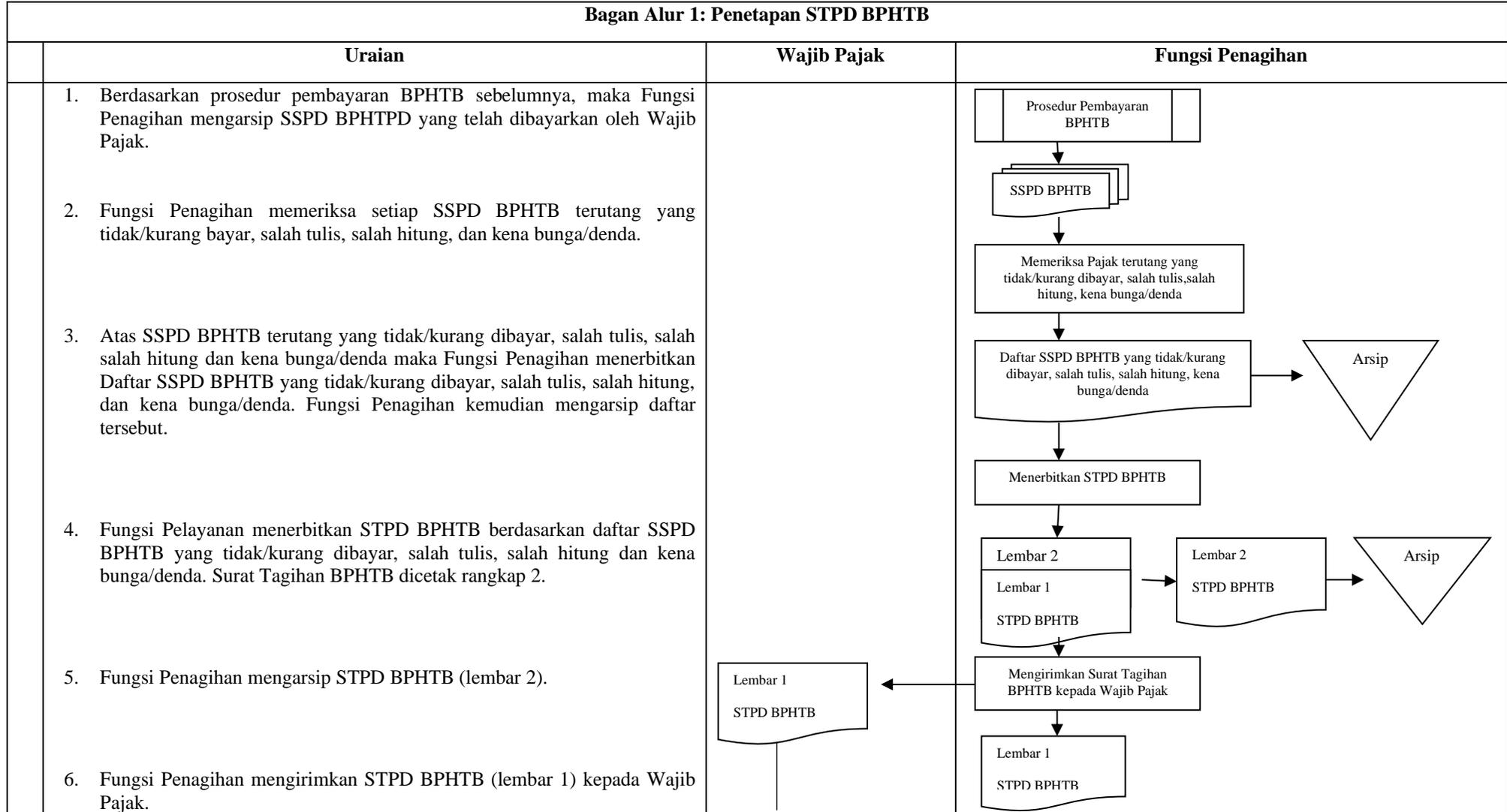
PAJAK HARUS DILUNASI DALAM WAKTU 21
(DUA PULUH SATU) HARI SETELAH TANGGAL
SURAT TEGURAN INI

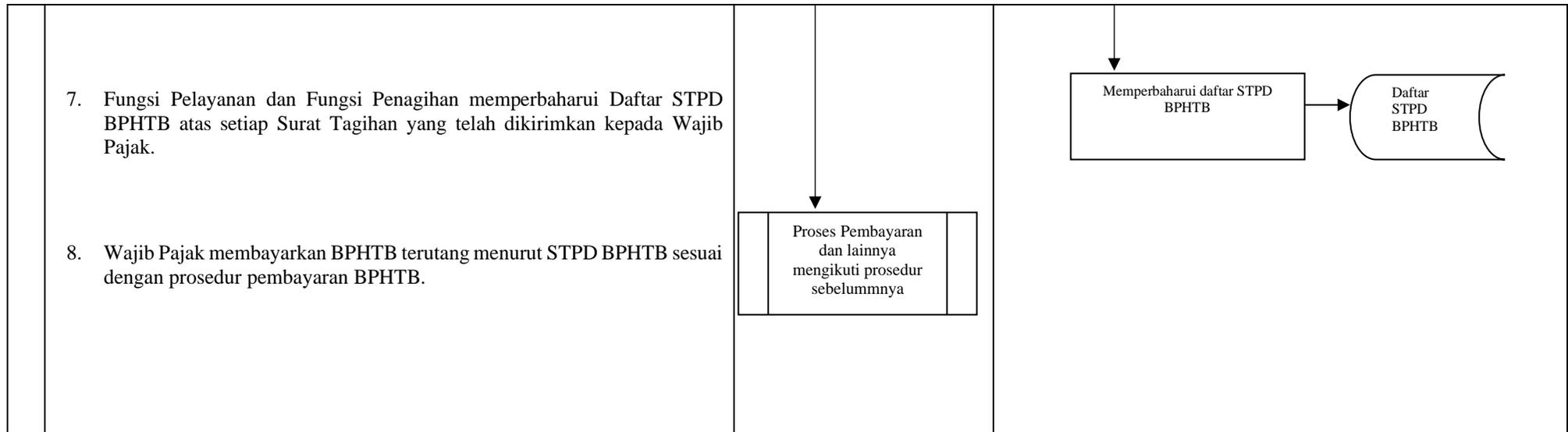
SESUDAH BATAS WAKTU TERSEBUT, TINDAKAN
PENAGIHAN AKAN DILANJUTKAN DENGAN
PENERBITAN SURAT PAKSA

Purwakarta, 20.....
Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Purwakarta

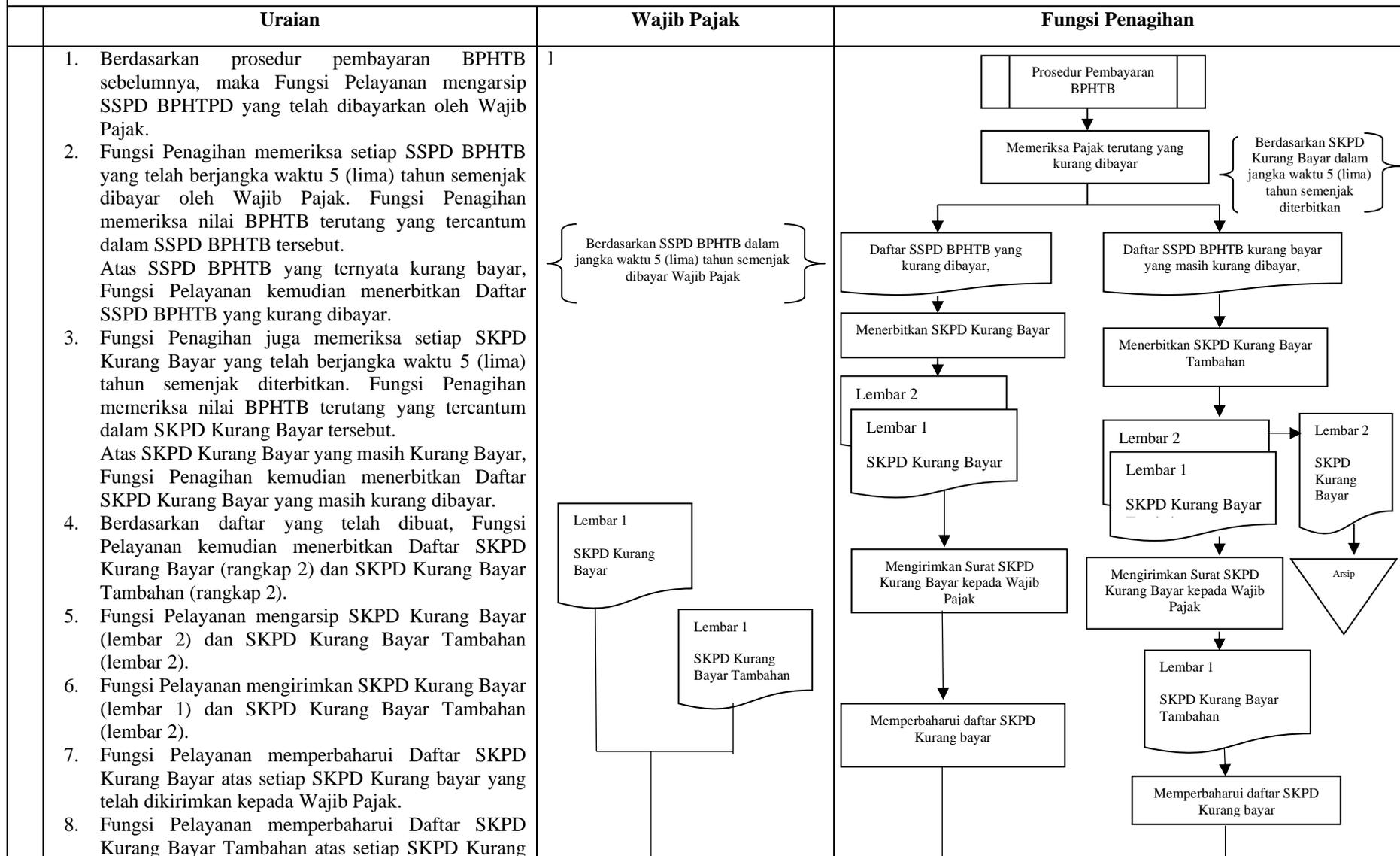
NIP

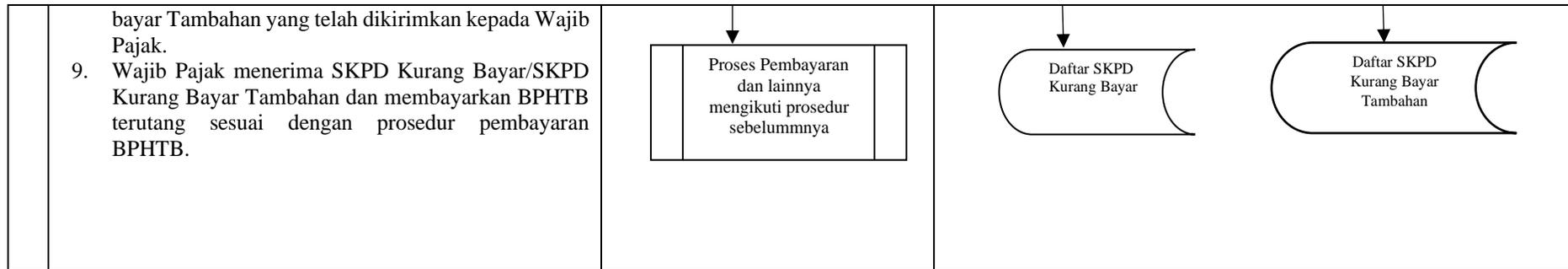
D. BAGAN ALUR



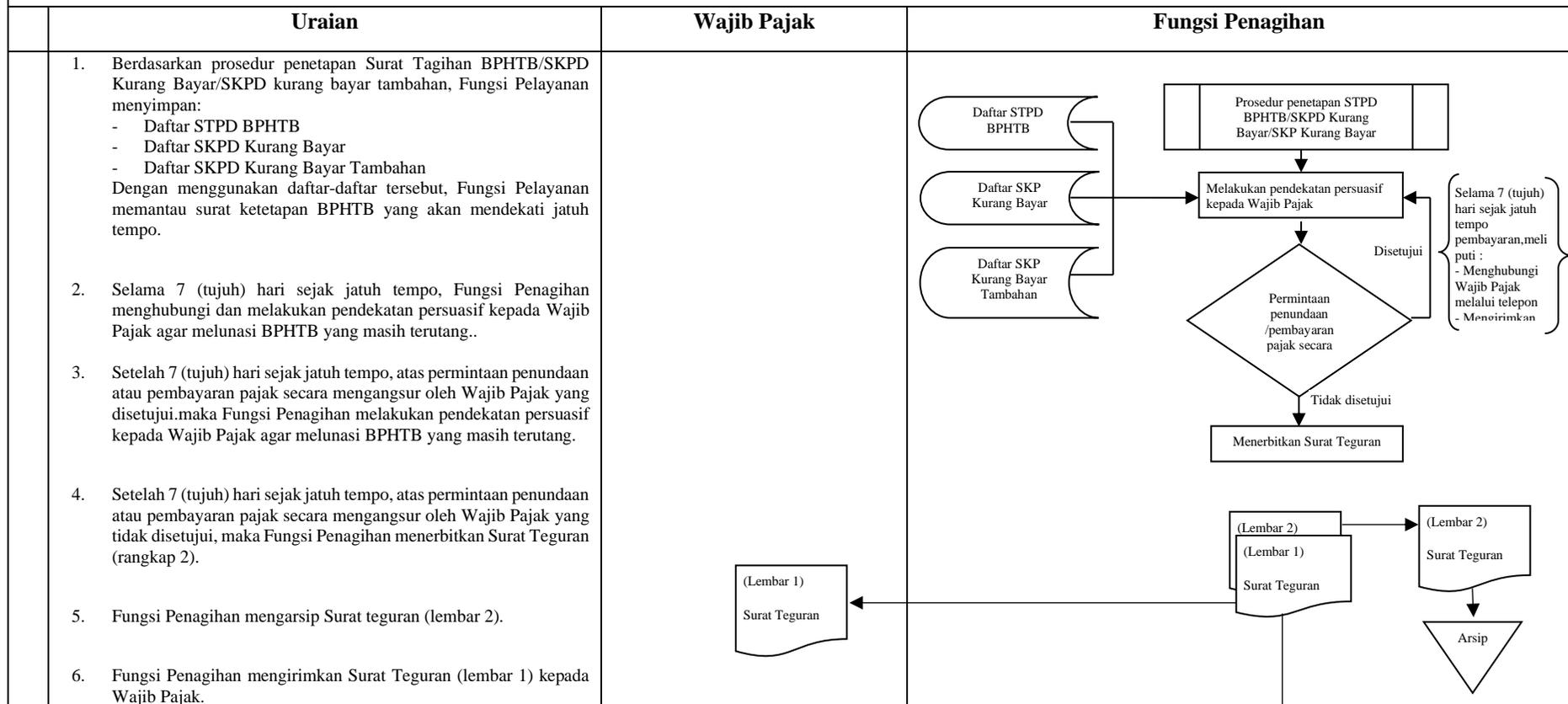


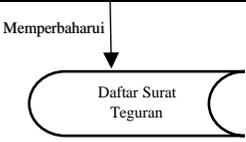
Bagan Alur 2: Penetapan STPD BPHTB





Bagan Alur 3: Penetapan Surat Teguran



	<p>7. Fungsi Penagihan memperbaharui Daftar Surat Teguran atas setiap Surat Teguran yang dikirimkan kepada Wajib Pajak.</p>		<p>Memperbaharui</p> 
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------



LAMPIRAN X PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR : 24 TAHUN 2024
TANGGAL : 24 April 2024
TENTANG : BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

PROSEDUR PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pengurangan BPHTB merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dan Penetapan dalam pengajuan pengurangan BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan dan Penetapan kemudian meneruskan ke Fungsi Bidang Penagihan untuk menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan berdasarkan dokumen pendukung pengajuan dan data terkait objek pajak.

Pemberian pengurangan sendiri dilakukan berdasarkan Peraturan Bupati yang berisi tentang kriteria dan kategori pengurangan untuk daerah yang bersangkutan.

Prosedur ini melibatkan Fungsi Pengolahan Data & Informasi sebagai pihak yang memiliki dan mengelola *data base* objek pajak di wilayah administratifnya.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan pengurangan atas BPHTB terutang menurut surat ketetapan BPHTB yang diterbitkan sebelumnya.

2. Fungsi Pelayanan dan Penetapan

Merupakan pihak yang berwenang dan bertugas untuk :

- Menerima, menelaah dan memeriksa permohonan pengajuan pengurangan BPHTB.
- Menerbitkan Tanda Terima Pengajuan Pengurangan BPHTB
- Mengajukan data terkait objek pajak kepada Fungsi Pengolahan Data & Informasi
- Mengarsipkan Surat Pengajuan Pengurangan BPHTB.

3. Fungsi Bidang Penagihan

- Menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan, dan
- Menerbitkan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB atau Surat Keputusan Pengurangan BPHTB
- Mengarsipkan Surat Pengajuan Pengurangan BPHTB.

4. Fungsi Pengolahan Data & Informasi

Merupakan pihak yang berwenang dan bertugas untuk :

- Menyimpan dan mengelola *data base* terkait pajak; dan
- Menyediakan data terkait pajak kepada Fungsi Pelayanan

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Wajib Pajak mengirimkan Surat Pengajuan Pengurangan BPHTB yang dilampiri dengan dokumen pendukung pengajuan pengurangan dan Salinan Surat Ketetapan BPHTB kepada Fungsi Pelayanan dan Penetapan.

Langkah 2

Fungsi pelayanan dan Penetapan menerima dokumen pengajuan pengurangan BPHTB. Fungsi pelayanan dan Penetapan kemudian memberikan Tanda Terima Pengajuan Pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.

Langkah 3

Fungsi Pelayanan dan Penetapan meneruskan dokumen pengajuan pengurangan ke Fungsi Bidang Penagihan.

Langkah 4

Fungsi Bidang Penagihan menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan BPHTB berdasarkan data objek pajak yang telah diterima. Selain itu, pemeriksaan juga dilakukan atas kesesuaian antara pengajuan yang diajukan dengan ketetapan atau kriteria dalam Peraturan Bupati.

Langkah 5

Fungsi Bidang penagihan menyiapkan Berita Acara Pemeriksaan dan :

- Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB (untuk yang ditolak) atau,
- Surat Keputusan BPHTB (untuk yang disetujui).

Langkah 6

Fungsi Pelayanan dan Penetapan Menerima hasil pengurangan BPHTB dari Fungsi Penagihan.

Langkah 7

Fungsi Pelayanan dan penetapan mengarsip Berita Acara Pemeriksaan.

Langkah 8

Fungsi Pelayanan dan Penetapan mengirimkan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB (bagi yang ditolak) atau Surat Keputusan Pengurangan BPHTB (bagi yang disetujui) kepada Wajib Pajak.

Langkah 9

Wajib Pajak menerima Surat Ketetapan BPHTB dan melakukan pembayaran sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

PEMERINTAH KABUPATEN PURWAKARTA

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH

NOMOR :

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN

BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN

YANG TERUTANG

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA

Membaca : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas
Nama

Nomor :tanggal

Menimbang : a. Hasil pemeriksaan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan :

Nomor :

Tanggal :

b. Bahwa terdapat/tidak terdapat *) cukup alasan untuk mengurangi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang;

Mengingat : 1. Peraturan Daerah Nomor Tahun tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2. Peraturan Bupati Nomor Tahun Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA BAPENDA KABUPATEN PURWAKARTA TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERUTANG.

PERTAMA : Mengabulkan seluruhnya/ mengabulkan sebagian/ menolak permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib Pajak:

Nama Wajib Pajak :

Alamat Wajib Pajak :

Letak objek pajak :

Tahun BPHTB :

Atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan:

Akta/Risalah Lelang/ Keputusan Pemberian Hak/ Putusan Hakim/ Dokumen lainnya **):

- Nomor

- Tanggal

NOP :

Letak Objek :

Desa/Kel :

Kecamatan :

Kab/Kota :

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

a. BPHTB Terutang Rp.

b. Besarnya Pengurangan (.....) Rp.

c. Jumlah BPHTB yang seharusnya dibayar Rp.

(sebesar:)

KETIGA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini maka akan dibetulkan sebagaimana mestinya.

KEEMPAT : a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada Wajib Pajak;
b. Salinan Keputusan ini disimpan sebagai arsip Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Purwakarta.

Ditetapkan di Purwakarta
pada tanggal

Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Purwakarta

.....

NIP.

*) Coret yang tidak perlu

***) Diisi sesuai keperluan

D. BAGAN ALUR

