



SALINAN

BUPATI TOBA
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI TOBA
NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TOBA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 19 Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3794);
2. 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);
3. 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);
4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2020 tentang Perubahan Nama Kabupaten Toba Samosir Menjadi Kabupaten

- Toba di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6474);
6. 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 Nomor 6881);
 7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 8. Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Toba Samosir (Lembaran Daerah Kabupaten Toba Samosir Tahun 2016 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 9 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Toba Samosir (Lembaran Daerah Kabupaten Toba Tahun 2020 Nomor 9);
 9. Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Toba Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toba Nomor 1);
 10. Peraturan Bupati Toba Nomor 4 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Perangkat Daerah (Berita Daerah Kabupaten Toba Tahun 2022 Nomor 4);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Toba.
2. Bupati adalah Bupati Toba
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD Kab. Toba dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan.
5. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan dan/atau Retribusi Daerah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan

imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

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. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas Objek Pajak yang bersifat unik, tetap, dan standar, termasuk didalamnya NOPD PBB P-2 dan NOP PBB-P3.
12. 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.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai peroleh atas Bumi dan Bangunan yang mendasarkan pada nilai transaksi atas nilai pasar atau NJOP yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
15. Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
16. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
17. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Pajak yang Terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
19. NOPD PBB-P2 adalah nomor identifikasi Wajib Pajak (termasuk objek yang tidak dikenakan pajak) yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
20. NOP PBB-P3 adalah nomor identitas Objek Pajak yang bersifat unik, tetap, dan standar, untuk objek pajak perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

21. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengelola data dan/atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak Daerah dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan daerah.
22. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
24. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
28. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
29. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
30. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB elektronik, yang selanjutnya disingkat e-SSPD BPHTB, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati yang dibuat secara elektronik dan berfungsi sebagai SSPD.
31. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
32. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.

33. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.
34. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia dalam 1 (satu) desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data-data yuridis mengenai (1) satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

BAB II
BPHTB
Pasal 2

BPHTB merupakan jenis Pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

Dengan nama BPHTB dipungut Pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Bagian Kesatu
Objek, Subjek Pajak dan Wajib Pajak
Pasal 4

- (1) Objek BPHTB yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;

- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. hak pengelolaan.

Pasal 5

- (1) Objek Pajak yang dikecualikan dari Objek Pajak 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.
- (2) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h yaitu kepemilikan rumah pertama.
- (3) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan Pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Pasal 6

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

Bagian Kedua

Dasar Pengenaan BPHTB, Tarif dan Penghitungan BPHTB

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada 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 diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Pasal 8

Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah total NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Pasal 9

- (1) NPOP karena waris dan hibah wasiat sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2) huruf b adalah nilai pasar pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan.
- (2) NPOP karena pemberian hak baru di luar pelepasan hak berupa pemberian hak pengelolaan adalah nilai pasar pada saat diterbitkannya surat keputusan pemberian hak pengelolaan.

Pasal 10

- (1) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan NPOPTKP sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB.
- (2) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (3) Besarnya NPOPTKP atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru di luar pelepasan hak berupa pemberian Hak Pengelolaan ditetapkan sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (5) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan lebih dari satu kali hanya diberikan NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pertama untuk setiap jenis perolehan hak sesuai Pasal 4 ayat (2).

Pasal 11

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- (2) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tarif BPHTB untuk tanah dan/atau bangunan yang diperoleh dari pihak waris atau hibah wasiat ditetapkan sebesar 2,5% (dua koma lima persen).

Pasal 12

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

Pasal 13

- (1) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan pada saatnya terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan :
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani perjanjian pengikatan jual beli;
 - b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - f. pemasukan dalam hal perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikat jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli;
- (3) Penandatanganan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf g, huruf k, huruf l, huruf m dan huruf n adalah penandatanganan akta oleh para pihak sebelum akta ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah.

Pasal 14

- (1) 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.
- (2) Surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati berdasarkan permohonan pengecualian BPHTB dari orang pribadi dan/atau badan.
- (3) Permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan secara langsung dengan disertai :
 - a. Kartu tanda penduduk;
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - c. Akta jual beli, tukas menukar, hibah, atau surat keterangan Keputusan pemberian Hak dan sejenisnya;
 - d. Surat keterangan Riwayat tanah, dan surat keterangan tidak sengketa yang diketahui kelurahan;
 - e. Surat pernyataan pemanfaatan objek pajak bermaterai cukup;
 - f. Foto objek pajak;
 - g. SPPT tahun yang bersangkutan; dan
 - h. Lunas PBB 5 (lima) tahun terakhir.
- (4) Perangkat Daerah melakukan penelitian terhadap dokumen permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah pengajuan permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Perangkat Daerah memberikan rekomendasi kepada Bupati.
- (6) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditolak, Kepala Perangkat Daerah memberitahukan penolakan kepada pemohon disertai dengan alasan penolakan.
- (7) Bentuk Surat Keterangan Bukan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pemungutan BPHTB

Pasal 15

- (1) BPHTB yang terutang dipungut ditempat tanah dan/atau bangunan yang berada di wilayah Daerah.
- (2) Sistem pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, memutuskan dan melaporkan penerimaan BPHTB;
- (3) Sistem pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
 - b. pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - c. penelitian SSPD BPHTB;
 - d. pembayaran SSPD BPHTB;
 - e. pelaporan BPHTB;
 - f. penagihan BPHTB; dan
 - g. pengurangan BPHTB.

Bagian Keempat
Pengurusan dan pendaftaran Akta Pemindahan
Hak Atas Tanah dan/atau bangunan
Pasal 16

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT sesuai Peraturan Perundangan.
- (2) Wajib Pajak melakukan Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Pemindahan Hak atas Tanah kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan.
- (3) PPAT melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan
- (4) Perangkat Daerah dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Badan Pertanahan dalam rangka pendaftaran Pemindahan Hak

Pasal 17

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis objek pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.

Bagian Kelima
Pembayaran dan Penyetoran
Pasal 18

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (3) Pembayaran atau penyetoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (5) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a angka 1 berdasarkan nilai perolehan objek Pajak.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan :
 - a. jumlah BPHTB lebih bayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (7) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 6 huruf a dan b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta.
- (8) Bentuk formulir SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 19

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:

- a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melaporkan pembuatan akta jual beli dan /atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dikenakan sanksi administrasi berupa:
- a. denda sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat 1 huruf a dan /atau
 - b. denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
- a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak, sebelum mendatangi risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala Kantor pertanahan yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal terjadi Perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru, Kepala Kantor Pertanahan melaporkan perolehan hak atas tanah kepada Kepala Perangkat Daerah paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Bentuk laporan penerbitan akta oleh PPAT, Pejabat Lelang dan BPN sebagaimana dimaksud pada pada Pasal 19 ayat (1) huruf b, ayat (3) huruf b dan Pasal 20 ayat (3) tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam Penelitian/Verifikasi SSPD BPHTB Pasal 21

- (1) Tahapan Penelitian/verifikasi SSPD BPHTB meliputi :
 - a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum:
 - 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB lainnya; dan
 - 2. pada basis data PBB;
 - b. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT PBB atau STTS PBB atau bukti pembayaran PBB;
 - c. kesesuaian data antara SPPT PBB dengan sertifikat atau bukti kepemilikan hak;

- d. kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 - e. kesesuaian NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
 - f. kebenaran perhitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NJOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
 - g. kebenaran penghitungan BPHTB yang telah dibayar berdasarkan data bukti transaksi yang *diinput*, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
 - h. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah; dan
 - i. meneliti kebenaran jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam SSPD BPHTB.
 - j. memastikan telah dilakukan pembayaran PBB;
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf e meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
 - (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama.
 - (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
 - (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian/verifikasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
 - (6) Bentuk Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 22

- (1) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf h merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.
- (3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
 - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (8) Pengecualian BPHTB untuk MBR hanya untuk perolehan rumah pertama yang memenuhi standar bangunan rumah subsidi.
- (9) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 23

- (1) Penelitian dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan apabila berdasarkan hasil Penelitian Kantor terdapat hal-hal sebagai berikut:
 - a. perbedaan data dalam SSPD BPHTB dengan data dalam basis data PBB tahun berjalan atau dalam salinan sertifikat/bukti kepemilikan tanah yang dilampirkan;
 - b. perbedaan NPOP yang tercantum dalam SSPD BPHTB, fotokopi bukti penjualan atau bukti penerimaan (bukti transaksi) dengan NPOP yang sebenarnya .
 - c. apabila terdapat perbedaan yang cukup mencolok antara NJOP bumi dan/atau bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan data yang dimiliki oleh Perangkat Daerah;
- (2) Hasil Penelitian Lapangan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hal Penelitian Lapangan SSPD BPHTB.
- (3) Apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD BPHTB ternyata BPHTB yang telah dibayar oleh Wajib Pajak jumlah yang dibayarkan lebih kecil dari jumlah pajak Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (4) Pembayaran kekurangan BPHTB menggunakan blangko SSPD BPHTB yang baru berdasarkan SKPDKB yang diterbitkan setelah dilakukan klarifikasi kepada wajib pajak dan/atau keterangan yang disampaikan oleh Wajib Pajak yang dituangkan dalam surat pernyataan atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (5) Penelitian Lapangan dapat diketahui hasilnya dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pembayaran SSPD BPHTB dan Wajib Pajak atau kuasanya dapat melakukan klarifikasi ketidaksesuaian data, harga transaksi dan nilai pasar.
- (6) Dalam rangka melakukan klarifikasi ketidaksesuaian data, petugas peneliti dapat meminta bukti transaksi antara lain berupa rekening koran, bukti transfer, transkrip komunikasi penjual dan pembeli, dan bukti lain yang dibutuhkan.

Bagian Ketujuh
Pelaporan
Pasal 24

- (1) Untuk BPHTB, SSPD dipersamakan sebagai SSPD.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.

Pasal 25

- (1) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SSPD yang telah disampaikan dengan menyampaikan pernyataan tertulis sepanjang belum terjadi perolehan hak tidak dikenakan denda administrasi.
- (2) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dalam hal pembetulan SSPD setelah tanggal perolehan hak dapat melakukan pembetulan SSPD dengan melampirkan SSPD yang sudah dibayarkan.
- (3) Atas pembetulan SSPD yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada (2) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal perolehan hak sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Atas kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pokok Pajak yang kurang bayar.

Bagian Kedelapan
Pemeriksaan
Pasal 26

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkrit yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemeriksaan diatur dalam Peraturan Bupati dengan berpedoman pada Peraturan Menteri mengenai pedoman Pemeriksaan Pajak.

Pasal 27

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, kewajiban Wajib Pajak diperiksa meliputi:
- memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
- meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

BAB III

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH DAN SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH

Bagian Kesatu

Surat Ketetapan Pajak Daerah

Pasal 28

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
- hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26; atau
 - penghitungan secara jabatan karena:
 - Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD dalam jangka waktu tertentu dan telah ditegur secara tertulis namun tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; atau
 - Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2).
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

- (5) Bentuk Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b poin 1 tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 29

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjukkan menerbitkan SKPDLB.

Pasal 30

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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.
- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 .
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (4) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Bagian Kedua

Surat Tagihan Pajak Daerah

Pasal 31

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Bupati 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 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) Bentuk formulir STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran VI yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
PENAGIHAN PAJAK
Pasal 32

- (1) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.
- (2) Dalam hal dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.

Pasal 33

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 - 1. Surat Teguran;
 - 2. Surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 - 3. Surat Paksa;
 - 4. Surat perintah melaksanakan penyitaan;
 - 5. Surat perintah penyanderaan;
 - 6. Surat pencabutan sita;
 - 7. Pengumuman lelang;
 - 8. Surat penentuan harga limit;
 - 9. Pembatalan lelang; dan

10. Suratlain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (1) Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 (1) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. Nama wajib pajak atau nama penanggung pajak;
 - b. Besarnya hutang pajak;
 - c. Perintah untuk membayar; dan
 - d. Batas waktu pelunasan Utang.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 35

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. Penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;

- c. Terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan Perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. Badan usaha akan dibubarkan oleh negara; atau
- e. Terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 36

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan itikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V KEBERATAN DAN BANDING Bagian Kesatu Keberatan Pasal 37

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SKPKB, SKPKBT, SKPDLB dan SKPDN.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKPKB, SKPKBT, SKPDLB, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SKPKB, SKPKBT, SKPDLB, paling sedikit yang telah disetujui oleh Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.

- (7) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertanggung sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (9) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1).
- (10) Bentuk formulir SKPDKB, SKPDKLB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran VII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 38

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7).
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 39

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak 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 Surat Keputusan Keberatan.

- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 40

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (3) 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 41

- (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 39 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 VI

GUGATAN PAJAK

Pasal 42

Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap :

- a. Pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
- b. Keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
- c. Keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan Keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 41 ayat (1); dan

- d. Penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.

Pasal 43

Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesatu

Pengurangan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya

Pasal 44

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan, pembebasan dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa mendukung program pemerintah di bidang pertanahan, objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.
- (4) Bentuk formulir Pemberian Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran VIII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Ruang Lingkup Pengurangan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya

Pasal 45

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

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah wasiat dan waris dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu dapat yaitu :
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;

2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak);
 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti keadaan per 1 Januari tahun berjalan yang disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara;
 6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
 7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.
- c) Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.
 - d) Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui Program PTSL dan redistribusi tanah.

Pasal 46

- (1) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6 dan angka 7 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi lembar SSPD BPHTB;
 - b. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - c. fotokopi Akta/Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim/ Sertifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/ dokumen lain;
 - d. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga;
 - e. surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atau surat keterangan lainnya yang terkait.
- (2) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b angka 3 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi lembar SSPD BPHTB;

- b. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga;
 - c. fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuidasi/Keputusan BPPN atau bukti bahwa telah disetujui oleh pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
 - d. fotokopi sertifikat hak;
 - e. fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB;
- (3) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi lembar SSPD BPHTB;
 - b. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga;
 - c. fotokopi akta penggabungan usaha/ akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuidasi/Keputusan BPPN atau bukti bahwa telah disetujui oleh pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
 - d. fotokopi sertifikat hak;
 - e. fotokopi surat persetujuan penggabungan usaha dari Badan Koordinasi Penanaman Modal;
 - f. fotokopi keputusan persetujuan penggunaan nilai buku;
 - g. fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia tentang persetujuan perubahan anggaran dasar bila terjadi perubahan anggaran dasar setelah penggabungan;
 - h. fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB.
- (4) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf c diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB;
 - c. tidak memiliki tunggakan PBB-P2;
 - d. fotokopi akta pendirian yayasan yang dilegalisir dan perubahan terakhir (apabila pernah dilakukan perubahan akta);
 - e. surat keterangan dari kepala desa.
- (5) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf d diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP/Kartu Keluarga;
 - b. fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB;
 - c. tidak memiliki tunggakan PBB-P2;
 - d. peserta terdaftar pada data nominatif atau surat kegiatan PTSL dan/atau redistribusi tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
 - e. Pembebasan BPHTB PTSL dan/atau redistribusi tanah yang memenuhi ketentuan ditetapkan dengan keputusan Bupati.

Pasal 47

- (1) Dalam hal permohonan keringanan, permohonan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan besarnya persentase pengurangan BPHTB yang dimohonkan dengan disertai alasan yang jelas;
 - b. ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak atau wakil Wajib Pajak, pemohon tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa;
 - c. tidak memiliki tunggakan PBB.
- (2) Dalam hal keringanan ditujukan untuk pengurangan Pajak terutang BPHTB, Permohonan keringanan diajukan paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak tanggal persetujuan validasi BPHTB.

Pasal 48

- (1) Perangkat Daerah memberikan tanda terima kepada Wajib Pajak setelah menerima permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan dari Wajib Pajak, Kepala Perangkat Daerah melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan;
- (3) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Perangkat Daerah menetapkan besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1).

Pasal 49

Apabila wajib pajak tidak mengajukan permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) dan berdasarkan keterangan lain diketahui bahwa pajak terutang tidak atau kurang dibayar, maka atas kekurangan pajak terutang tersebut diterbitkan SKPKDB BPHTB.

Bagian Ketiga

Pemeriksaan Dokumen Permohonan Keringanan Pajak

Pasal 50

- (1) Atas permohonan keringanan Pajak terutang yang diajukan oleh Wajib Pajak, Kepala Perangkat Daerah melakukan pemeriksaan dokumen permohonan keringanan pajak dengan menggunakan formulir uji kelengkapan dokumen pendukung.
- (2) Dalam hal berdasarkan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dokumen pendukung belum lengkap, Perangkat Daerah menyampaikan permintaan kelengkapan dokumen pendukung kepada Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak surat permohonan keringanan Pajak terutang diterima.
- (3) Wajib Pajak menyampaikan kelengkapan dokumen pendukung yang diminta oleh Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah permintaan kelengkapan dokumen pendukung diterima.

- (4) Apabila Wajib Pajak tidak menyampaikan kelengkapan dokumen pendukung dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Perangkat Daerah menerbitkan surat penolakan.
- (5) Surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir.

Bagian Keempat
Proses Penelitian Keringanan Pajak
Pasal 51

- (1) Dalam hal berdasarkan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dokumen pendukung telah lengkap, Kepala Perangkat Daerah melakukan penelitian atas substansi keringanan Pajak terutang yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (2) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Perangkat Daerah berwenang untuk:
 - a. meminta dan/atau meminjam buku, catatan, data, dan informasi dalam bentuk salinan cetak dan/atau salinan digital kepada Wajib Pajak terkait dengan materi permohonan keringanan Pajak terutang yang diajukan melalui penyampaian surat permintaan dan/atau peminjaman buku, catatan, data, dan informasi;
 - b. meminta akses terhadap sistem informasi yang dimiliki oleh Wajib Pajak terkait dengan keringanan yang dimohonkan; dan/atau
 - c. meminta pertimbangan dari aparat pengawasan intern pemerintah dan/atau Perangkat Daerah terkait lainnya.

Pasal 52

- (1) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan dan/atau peminjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf a dan huruf b paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak surat permintaan dan/atau peminjaman diterima.
- (2) Batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak tanggal penerimaan surat permintaan dan/atau peminjaman yang tertera pada bukti penerimaan dokumen, notifikasi surat elektronik, atau notifikasi Sistem Informasi.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi permintaan dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baik sebagian maupun seluruhnya, permohonan keringanan Pajak terutang diproses berdasarkan data yang diterima.

Bagian Kelima
Proses Persetujuan atau Penolakan Keringanan Pajak
Pasal 53

- (1) Kepala Perangkat Daerah sesuai kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.

- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian atau mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala Perangkat Daerah tidak memberikan suatu keputusan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang diajukan dianggap dikabulkan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, serta Kepala Perangkat Daerah harus menerbitkan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak yang isinya mengabulkan permohonan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46.

Pasal 54

Dalam hal Wajib Pajak telah diberikan pengurangan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan keringanan berupa pengurangan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan atas objek yang sama.

Pasal 55

- (1). Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. paling besar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf a angka 2.
 - b. paling besar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 5 dan angka 7;
 - c. paling besar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b angka 3 dan angka 6;
 - d. paling besar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf a angka 1, dan Pasal 45 huruf c.
- (2). Kepala Perangkat Daerah atas nama Bupati berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.

Bagian Keenam

Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak

Pasal 56

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 12 (dua belas) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan Pembayaran Pajak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 57

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati : Nomor 16 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 58

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Balige
pada tanggal 12 Februari 2024
BUPATI TOBA,
Cap/Dto
POLTAK SITORUS

Diundangkan di Balige
pada tanggal 12 Februari 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TOBA,
Cap/Dto
AUGUS SITORUS
BERITA DAERAH KABUPATEN TOBA TAHUN 2024 NOMOR

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDAKAB TOBA



ANTHONY SIANIPAR, SH
REMBINA Tk.I
NIP. 19671217 200604 1 002

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI TOBA
NOMOR : 3 TAHUN 2024
TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
TENTANG TATA CARA PEMBAYARAN BEA
: PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

A. Permohonan Surat Keterangan Bukan Objek Pajak BPHTB

Nomor :
Lampiran :
Hal : Permohonan Surat Keterangan
Bukan Objek BPHTB

Kepada
Yth. Kepala Perangkat Daerah
Kabupaten Toba
di
Balige.

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak :
NIK :
Alamat :

Dengan ini mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bukan
Objek BPHTB, berdasarkan Pasal 14 ayat 1 Peraturan Bupati Kabupaten Toba
Nomor ... Tahun 2024, dengan data Objek Pajak sebagai berikut:

NOPD :

Letak Objek Pajak :

Nilai Perolehan :

Dengan alasan :

Untuk kelengkapan permohonan Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB, bersama ini
kami lampirkan :

1. Kartu Tanda Penduduk;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan bermaterai cukup;
3. Akta Jual Beli, Tukar menukar, Hibah, atau Surat Keterangan Keputusan
Pemberian Hak dan sejenisnya;
4. Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan tidak Sengketa yang
diketahui Desa/Kelurahan;
5. Surat Pernyataan pemanfaatan Objek Pajak bermaterai cukup;
6. Foto Objek Pajak;
7. SPPT PBB Tahun yang bersangkutan; dan
8. Lunas PBB-P2, 5 (lima) tahun terakhir

Demikianlah permohonan ini kami sampaikan.

....., 2024
Pemohon

Materai 10000

(Nama Jelas)

B. Surat Keterangan Bukan Objek Pajak

PEMERINTAH KABUPATEN TOBA
PERANGKAT DAERAH



SURAT KETERANGAN BUKAN OBJEK PAJAK
NO.

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kab. Toba, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Lengkap	:		
Tempat, Tanggal Lahir	:		
Jenis Kelami	:	NOP	:
NIK	:	Alamat Objek	:
Alamat	:	Pajak	:

Objek tersebut diatas adalah Objek Pajak yang bukan Objek BPHTB sesuai Perda Kab. Toba Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 5 ayat (1). Surat keterangan ini dibuat sebagai kelengkapan pengurusan dalam Peolehan Hak/atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Demikian surat keterangan ini kami buat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

KEPALA BADAN PENGELOLAAN
PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN TOBA

NIP

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS



Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDAKAB TOBA

ANTHONY SIANIPAR, SH
PEMBINA Tk.I
NIP. 19671217 200604 1 002

TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
 TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN
 BEA PEROLEHAN HAK
 ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

NO. REG. BID PELAYANAN

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)		00-00000																	
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)																			
Perangkat Daerah																				
A	1. Nama Wajib Pajak : 2. NIK : 3. NPWP : 4. Alamat WP : 5. Kelurahan / Desa : 6. Kabupaten / Kota : 5. RT/RW : 6. Kecamatan : 8. Kode Pos :																			
B	1. NOP PBB : 2. Letak Tanah dan atau bangunan : 4. RT/RW : 3. Kelurahan / Desa : 6. Kabupaten/Kota: 5. Kecamatan :																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uraian</th> <th>Luas (Diisi tanah dan atau bangunan yang haknya (diperoleh)</th> <th>NJOP PBB/m2 (Diisikan berdasarkan SPPT PBB Tahun terjadinya perolehan hak/Tahun)</th> <th>Luas x NJOP PBB/ M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Bumi)</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td colspan="3">NJOP PBB</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>					Uraian	Luas (Diisi tanah dan atau bangunan yang haknya (diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisikan berdasarkan SPPT PBB Tahun terjadinya perolehan hak/Tahun)	Luas x NJOP PBB/ M2	Tanah (Bumi)	7	9	11	Bangunan	8	10	12	NJOP PBB			13
Uraian	Luas (Diisi tanah dan atau bangunan yang haknya (diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisikan berdasarkan SPPT PBB Tahun terjadinya perolehan hak/Tahun)	Luas x NJOP PBB/ M2																	
Tanah (Bumi)	7	9	11																	
Bangunan	8	10	12																	
NJOP PBB			13																	
15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan bangunan : 14. Harga Transaksi : Rp 16. Nomor Sertifikat :																				
C. Perhitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)																				
1.	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1	Rp.																	
2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTK)	2	Rp.																	
3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKP)	3	Rp.																	
4.	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	Rp.																	
a. Pengurangan BPHTB dihitung sendiri :berdasarkan Peraturan Bupati Nomor : b. Dokumen ini telah di validasi secara elektronik oleh BPPD Kab. Toba tanggal :																				
Jumlah Yang di Setor (dengan huruf) Rp.																				
_____ Tgl _____ di Terima Oleh Wajib Pajak/Penyetor Tempat Pembayaran BPHTB																				
Kode Billing :																				
																				
Tempat Pembayaran : Bank SUMUT																				

BUPATI TOBA,
 Cap/dto
 POLTAK SITORUS

Salinan sesuai dengan aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM
 SETDAKAB TOBA
 ANTHONY SIANIPAR, SH
 PEMBINA Tk.I

LAPORAN PENERBITAN AKTA OLEH PPAT, PEJABAT LELANG
DAN BPN
BULAN TAHUN

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI TOBA
NOMOR : 3 TAHUN 2024
TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN
BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

NAMA PEJABAT :
ALAMAT :
NPWP :
DAERAH KERJA :

Kepada Yth :
Kepala Perangkat Daerah Kab. Toba
di
Balige

NO URUT	AKTA		BENTUK PERUBAHAN HUKUM	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN		LUAS (M ²)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK (Rp)	SPPT PBB		SSP		SSP BPN/TH		KEP	
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA		TANAH	BANGUNAN	TANAH	BANGUNAN		NOPD TAHUN	RUOP (Rp)	TANGGAL (Rp)	TANGGAL	TANGGAL (Rp)	TANGGAL (Rp)		
1																			

..... 20

NAMA PPAT/PEJABAT LELANG/EPN
(.....)

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS

Sah dan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KAB TOBA
ANTHONY SIANIPAR, SH
PEMBINA TK-1
NIP. 19671217 200604 1 002

LAMPIRAN IV PERATURAN BUPATI TOBA
 NOMOR : 3 TAHUN 2024
 TANGGAL : 12 Februari 2024
 TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN
 BEA PEROLEHAN HAK
 ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB

FORMULIR PERMOHONAN PENELITIAN SSPD-BPHTB	
Lampiran	
Hal	
Perangkat Daerah	
Kab. Toba	
Yang bertandatangan dibawah ini :	
Nama Wajib Pajak :
NPWP :	<input type="text"/>
Alamat :	
Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :	
NOPD :	<input type="text"/>
Alamat :	
Desa / Kelurahan :	
Kabupaten / Kota :	
Terlampir dokumen sebagai berikut:	
(1) SSPD-BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) / SSPD-BPHTB disertai Bukti Penerimaan Daerah (BPD)*)	
(2) Foto Copy SPPT atau STTS / Struk ATM bukti pembayaran PBB / Bukti Pembayaran PBB lainnya tahun *)	
(3) Foto Copy identitas wajib pajak berupa	
(4) Surat Kuasa dari wajib pajak berupa *)	
(5) Foto Copy identitas kuasa wajib pajak **)	
(6) Foto Copy kartu NPWP	
(7)	
Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB	
Keterangan:	
*) Coret yang tidak perlu,20.....
**) dalam hal dikuasakan	WAJIB PAJAK / KUASA WAJIB PAJAK

PENELITIAN	
Setelah melakukan pemeriksaan dan penelaahan SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak, dengan ini kami menyatakan bahwa :	
- Data objek pajak yang tercantum dalam SSPD-BPHTB telah sesuai	<input type="checkbox"/>
- Nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SSPD-BPHTB telah sesuai	<input type="checkbox"/>
- Dokumen pendukung perolehan hak atas tanah /dan bangunan telah lengkap	<input type="checkbox"/>
.....,20.....	
FUNGSI PELAYANAN PADA BAPPENDA	

B. Formulir Permohonan Pengajuan Data BPHTB

FORM PENGAJUAN DATA

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan proses penelitian SSPD-BPHTB yang sedang berjalan, dengan ini kami mengucapkan permintaan data terkait perolehan hak bumi dan/atau bangunan atas :

Nama Wajib Pajak :

NPWP :

Serta data atas objek pajak atas :

Nomor Objek Pajak Daerah (NOPD) :

Atas Kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

.....,20.....
FUNGSI PELAYANAN PADA BAPPENDA

C. Formulir Data Objek Pajak BPHTB

DATA OBJEK PAJAK																	
<p>Dengan Hormat,</p> <p>Dibawah ini merupakan data yang anda butuhkan dalam proses penelitian SSPD-BPHTB, yaitu :</p>																	
1 Nama Wajib Pajak :																	
2 NPWP :	<input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>																
3 Perolehan hak selama tahun berjalan :																	
	a.																
	b.																
	c.																
	d.																
	e.																
4 Nomor Objek Pajak Daerah (NOPD) :	<input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>																
5 Letak Tanah / bangunan :																	
6 Kelurahan / Desa :	7 RT / RW :																
8 Kecamatan :	9 Kabupaten :																
<p>Perhitungan NJOP PBB :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Uraian</th> <th style="width: 20%;">Luas (Diisi luas tanah atau bangunan yang hakuna diperoleh)</th> <th style="width: 20%;">NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)</th> <th style="width: 40%;">Luas x NJOP PBB / m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td>10</td> <td>12</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>11</td> <td>13</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>		Uraian	Luas (Diisi luas tanah atau bangunan yang hakuna diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)	Luas x NJOP PBB / m2	Tanah (bumi)	10	12	14	Bangunan	11	13	15	NJOP PBB			16
Uraian	Luas (Diisi luas tanah atau bangunan yang hakuna diperoleh)	NJOP PBB/m2 (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)	Luas x NJOP PBB / m2														
Tanah (bumi)	10	12	14														
Bangunan	11	13	15														
NJOP PBB			16														
<p>Semoga Data ini dapat berguna dalam proses penelitian SSPD-BPHTB, Terimakasih</p> <p style="text-align: right;">.....20.....</p> <p style="text-align: right;">FUNGSI PENGELOLAAN DAN INFORMASI PADA BAPPENDA</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>																	

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS

Salinan sesuai dengan aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM
 SETDAKAB TOBA



ANTHONY SIANIPAR, SH
 PEMBINA Tk.I
 NIP. 19671217 200604 1 002

LAMPIRAN V PERATURAN BUPATI TOBA

NOMOR : 3 TAHUN 2024

TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024

TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

A. Surat Teguran

PEMERINTAH KABUPATEN TOBA
PERANGKAT DAERAH

Daftar Surat Teguran

DAFTAR SURAT TEGURAN
TAHUN

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

Fungsi Pelayanan

NIP

B. Surat Teguran 2

Daftar Surat Teguran

PEMERINTAH KABUPATEN TOBA
PERANGKAT DAERAH

Kepada Yth,

Nama :
NOPD :
Alamat :

SURAT TEGURAN

Nomor :

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

Jenis Pajak	Tahun Pajak	NOPD, NO & TANGGAL STPD BPHTB/ SKPDB KURANG BAYAR/ SKPDB KURANG BAYAR TAMBAH (*)	Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran	Jumlah Tunggakan Pajak (Rp)
			Jumlah	

(*) Coret yang tidak perlu

(dengan huruf) : _____

Untuk mencegah tindakan panggilan pajak dengan Surat Paksa berdasarkan Peraturan Kepala Daerah Nomor Tahun Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, 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 SURAT PAKSA

KEPALA BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH

NIP.

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDAKAB TOBA

ANTHONY SIANIPAR, SH
REMBINA Tk.I
NIP. 19671217 200604 1 002



LAMPIRAN VI PERATURAN BUPATI TOBA
 NOMOR : 3 TAHUN 2024
 TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
 TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN
 BEA PEROLEHAN HAK
 ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH

STPD BPHTB	
PEMERINTAH KABUPATEN PERANGKAT DAERAH	
SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	
Nomor Tanggal Penerbitan	: : : : : :
Tahun	: :
Jumlah pajak yang terutang yang masih harus dibayar :	Rp (.....)
<u>Letak Objek Pajak</u>	Nama & Alamat Wajib Pajak
Kabupaten / Kota	: : : :
Kecamatan	: : : :
Desa / Kelurahan	: : : :
Alamat	: : : :
NOPD	: : : : NPWP :
Perincian Pajak yang Terhutang	
1. Pajak yang terutang menurut SSPD BPHTB/ SKPDKB/ SLPDKBT *) Tahun	Rp
2. Telah dibayar tanggal	Rp
3. Pengurangan	Rp
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 :
<p style="text-align: center;"><u>PERHATIAN</u></p> <p>1. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan (STP BPHTB) ini harus dilunasi paling lambat satu (1) bulan sejak tanggal diterima.</p> <p>2. Apabila setelah lewat tanggal jatuh tempo utang pajak belum dilunasi, maka Tindakan penagihan akan dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa, pelaksanaan sita dan lela.</p>	<p style="text-align: right;">Kabupate/Kota.....,20.....</p> <p style="text-align: center;">PERANGKAT DAERAH</p> <p style="text-align: center;">.....</p>

B. Daftar SSPD BPHTB yang Tidak / Kurang STPD

Daftar SSPD BPHTB yang tidak/kurang STPD STPD

Daftar SSPD BPHTB yang kurang dibayar

PEMERINTAH KABUPATEN TOBA
PERANGKAT DAERAH

Daftar SSPD BPHTB

Yang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung dan kena bunga/denda

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

Fungsi Pelayanan

NIP

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDAKAB TOBA

ANTHONY SIANIPAR, SH
PEMBINA TK.I
NIP. 19671217 200604 1 002



LAMPIRAN VII PERATURAN BUPATI TOBA
 NOMOR : 3 TAHUN 2024
 TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
 TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN
 BEA PEROLEHAN HAK
 ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. Lampiran Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)

	PEMERINTAH KABUPATEN TOBA Perangkat Daerah / / SKPDKB /																	
Surat Tagihan Pajak Daerah Nomor : / / SKPDKB / /																			
Nama Wajib Pajak : Alamat Wajib Pajak : Kelurahan / Desa : Kabupaten / Kota : Tanggal Jatuh Tempo :																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">No.</th> <th style="width: 35%;">Rekening</th> <th style="width: 30%;">Jenis Pajak</th> <th style="width: 30%;">Pajak Terhutang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Jumlah</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				No.	Rekening	Jenis Pajak	Pajak Terhutang	1				2				Jumlah			
No.	Rekening	Jenis Pajak	Pajak Terhutang																
1																			
2																			
Jumlah																			
Dari Pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayarkan adalah sebagai berikut:																			
1. Dasar Pengenaan Rp. 2. Pajak yang terhutang Rp. 3. Kredit Pajak a. Kompensasi yang dilakukan Rp. b. Setoran yang dilakukan Rp. c. Lain - lain Rp. d. Jumlah yang dapat dikreditkan Rp. _____ 4. Jumlah kekurangan pembayaran (2-3d) Rp. _____ 5. Sanksi Administratif a. Bunga Rp. b. Kenaikan Rp. c. Jumlah Sanksi Administratif Rp. _____ 6. Jumlah yang masih harus dibayar(a+b) Rp. _____ Dalam Huruf : Rupiah																			

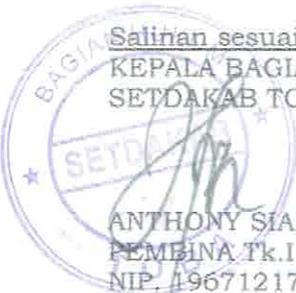
B. Lampiran Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT)

	PEMERINTAH KABUPATEN TOBA Perangkat Daerah / / SKPDKBT /	
Surat Tagihan Pajak Daerah Nomor : / / SKPDKBT / /			
Nama Wajib Pajak : Alamat Wajib Pajak : Kelurahan / Desa : Kabupaten / Kota : Tanggal Jatuh Tempo :			
No.	Rekening	Jenis Pajak	Pajak Terhutang
1			
2			
Jumlah			
Dari Pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayarkan adalah sebagai berikut:			
1. Dasar Pengenaan Rp.			
2. Pajak yang terhutang Rp.			
3. Kredit Pajak			
a. Kompensasi yang dilakukan Rp.			
b. Setoran yang dilakukan Rp.			
c. Lain - lain Rp.			
d. Jumlah yang dapat dikreditkan Rp.			
4. Jumlah kekurangan pembayaran (2-3d) Rp.			
5. Sanksi Administratif			
a. Bunga Rp.			
b. Kenaikan Rp.			
c. Jumlah Sanksi Administratif Rp.			
6. Jumlah yang masih harus dibayar(a+b) Rp.			
Dalam Huruf : Rupiah			

C. Lampiran Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB)

	PEMERINTAH KABUPATEN TOBA Perangkat Daerah / / SKPDLB / 	
Surat Tagihan Pajak Daerah Nomor : / / SKPDLB / /			
Nama Wajib Pajak : : Alamat Wajib Pajak : Kelurahan / Desa : Kabupaten / Kota : Tanggal Jatuh Tempo :			
No.	Rekening	Jenis Pajak	Pajak Terhutang
1			
2			
Jumlah			
Dari Pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah lebih bayar yang seharusnya tidak terhutang adalah sebagai berikut:			
1. Dasar Pengenaan		Rp.	
2. Pajak yang terhutang		Rp.	
3. Kredit Pajak			
a. Setoran yang dilakukan	Rp.		
b. Lain-lain	Rp.		
c. Dikurangi Kompensasi Kelebihan	Rp.		
d. Jumlah yang dapat dikreditkan		Rp. _____	
4. Jumlah kekurangan pembayaran (2-3d)			Rp. _____
5. Sanksi Administratif			
a. Bunga	Rp.		
b. Kenaikan	Rp.		
c. Jumlah Sanksi Administratif		Rp. _____	
6. Jumlah lebih bayar yang seharusnya tidak terhutang			Rp. _____
Dalam Huruf : Rupiah			

BUPATI TOBA,
Cap/dto
POLTAK SITORUS


 Salinan sesuai dengan aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM
 SETDAKAB TOBA
 ANTHONY SIANIPAR, SH
 PEMBINA Tk.I
 NIP. 19671217 200604 1 002

LAMPIRAN VIII PERATURAN BUPATI TOBA
NOMOR : 3 TAHUN 2024
TANGGAL : 12 FEBRUARI 2024
TENTANG : TATA CARA PEMBAYARAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

A. Surat Pemberian Pengurangan

PEMERINTAH KABUPATEN TOBA

KEPUTUSAN KEPALA PERANGKAT DAERAH

NOMOR :

**TENTANG
PEMBERIAN PENGURANGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
YANG TERUTANG**

**KEPALA PERANGKAT DAERAH
PEMERINTAH KABUPATEN TOBA**

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

Menimbang : a. Hasil pemeriksaan ata permohonan pengurangan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan :
Nomor :
Tangga :
l
b. Bahwa terdapat/tidak terdapat *) cukup alasan untuk mengurangi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang;

Mengingat : 1. Peraturan Kepala daerah Nomor Tahun tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Peraturan Kepala Daerah Nomor Tahun tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA PERANGKAT DAERAH KABUPATEN TOBA
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 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 :

NOPD :
 Letak Objek :
 Desa / Kel. :
 Kecamatan :
 Kab/Kota :

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

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

(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 Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten / Kota

Ditetapkan di
 Pada tanggal

**KEPALA PERANGKAT DAERAH
 KABUPATEN TOBA**

NIP

*) Coret yang tidak perlu
 **) Diisi sesuai keperluan

**BUPATI TOBA,
 Cap/dto
 POLTAK SITORUS**



Salinan sesuai dengan aslinya
**KEPALA BAGIAN HUKUM
 SETDAKAB TOBA**
 ANTHONY SIANIPAR, SH
 PEMBINA Tk.I
 NIP. 19671217 200604 1 002