



# **BUPATI BENGKALIS**

PROVINSI RIAU

PERATURAN BUPATI BENGKALIS

NOMOR 9 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKALIS,

- Menimbang : bahwa untuk menindaklanjuti Pasal 107 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25);
  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 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);
  6. Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2023 Nomor 8);

## 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 Bengkalis.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bengkalis.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari Pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disingkat BPHTP adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
9. Wajib Pajak adalah Wajib Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
10. 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 apapun, 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.
11. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.



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 besaran nilai/ harga objek Pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai/ harga objek Pajak yang tidak kena Pajak dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak.
15. 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.
16. 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.
17. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
18. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
19. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah Nomor Identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
21. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
22. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
23. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan / atau bukan objek Pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.

24. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
25. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD 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 Kepala Daerah.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang ditetapkan.
28. 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.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau Seharusnya tidak terutang.
30. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
31. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
32. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
33. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
34. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.



35. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
36. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah Tindakan Penagihan Pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
37. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
38. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Restribusi untuk melunasi Utang Pajak atau utang Restribusi.
39. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
40. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, Penyitaan, dan Penyanderaan.
41. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan Restribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dan Retribusi Daerah.
42. Pemeriksaan Lapangan adalah Pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha, tempat tinggal Wajib Pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Kepala Bapenda.
43. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

## Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pejabat, tim verifikasi dan Wajib Pajak dalam penyelenggaraan Pemungutan Pajak BPHTB agar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan agar penyelenggaraan pemungutan Pajak BPHTB dapat dilakukan secara maksimal sehingga dapat meningkatkan pendapatan daerah dibidang pajak daerah.

### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. pendaftaran dan pendataan;
- b. pembayaran dan penyetoran;
- c. pelaporan;
- d. pengurangan, pembetulan, dan pembatalan ketetapan;
- e. pemeriksaan;
- f. penagihan Pajak BPHTB;
- g. keberatan Pajak BPHTB;
- h. gugatan; dan
- i. penghapusan piutang Pajak BPHTB.

## BAB II PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

### Bagian Kesatu Pendaftaran

#### Pasal 4

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Wajib Pajak BPHTB diberikan satu NPWPD atau jenis penomoran lain dipersamakan yang diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati.
- (3) NPWPD atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (4) NPWPD atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

### Bagian Kedua Pendataan

#### Pasal 5

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati 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.

### BAB III PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

#### Pasal 6

- (1) Wajib Pajak BPHTB melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pembayaran berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah Daerah melakukan perjanjian kerja sama dengan bank yang ditunjuk atau tempat layanan bayar yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
  - a. jumlah Pajak BPHTB lebih di bayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak BPHTB; atau
  - b. jumlah Pajak BPHTB kurang bayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (6) Pembayaran atau penyetoran Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lambat dilunasi saat penandatanganan akta jual beli.

### BAB IV PELAPORAN

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak BPHTB menghitung, mengisi dan menandatangani SSPD serta membayar sendiri Pajak terutang pada bank yang ditunjuk atau tempat layanan bayar yang ditunjuk.
- (2) PPAT atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD.
- (3) PPAT 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. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas nama dan/atau Bangunan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.



- (4) Dalam hal PPAT atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a; dan/atau
  - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b.
- (5) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
  - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (6) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Kedua Penelitian

### Pasal 8

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati melakukan penelitian atas SSPD yang disampaikan Wajib Pajak.
- (2) Penelitian SSPD Pajak BPHTB meliputi:
  - a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD Pajak BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
    1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
    2. pada basis data PBB-P2.
  - b. kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD Pajak BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD Pajak BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - d. kebenaran penghitungan Pajak BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek Pajak, NJOP, NJOPTKP, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, dan Pajak BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
  - e. kebenaran penghitungan Pajak BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang di hitung sendiri; dan



- f. kesesuaian kriteria objek Pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan pajak BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek Pajak BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (4) Kriteria pengecualian objek Pajak BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (6) Proses penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk penelitian di tempat.
- (7) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (8) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disertai dengan Pemeriksaan Lapangan.

## BAB V

### PENGURANGAN, PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN

#### Bagian Kesatu Pengurangan

##### Pasal 9

- (1) Wajib Pajak atau penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan Pajak kepada Bupati melalui pejabat yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:
  - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek Pajak yaitu:
    - 1. Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;

2. Orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan Rumah Sederhana, dan Rumah Susunan Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran; atau
  3. Orang pribadi yang menerima hak karena waris atau hibah wasiat dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau satu derajat kebawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP;
  2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
  3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak kritis ekonomi moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah;
  4. Wajib Pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger);
  5. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (marger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
  6. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang berfungsi lagi seperti semula ditetapkan bencana alam dan sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
  7. 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 bangun rumah dinas pemerintah;
  8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPS/PNS; atau



9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
  - c. Tanah dan bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuangan 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 pemerintah dibidang pertanahan seperti Proda (Program Daerah Agraria), Prona (Program Nasional Agraria), Tora (Tanah Objek Reforma Agraria), PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, diberikan pengurangan Pajak tanpa permohonan tertulis dari Wajib Pajak.
- (3) Besarnya pengurangan Pajak BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
  - a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2;
  - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 dan angka 3, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6 dan angka 9, dan huruf c;
  - c. sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 3 dan angka 7; dan
  - d. sebesar 100% (seratus persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 dan angka 8 dan huruf d.
- (4) Wajib Pajak dengan kriteria sesuai dengan ayat (2) huruf d diberikan NPOPTKP BPHTB untuk setiap objek Pajak tanpa permohonan tertulis dari Wajib Pajak.

#### Pasal 10

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau membatalkan ketentuan Pajak BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketentuan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok Pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan Pajak yang tercantum dalam Surat Keputusan Pajak.

- (3) Pengurangan dan pembatalan ketetapan Pajak BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan kepala Bapenda atau atas usulan dari Pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pengurangan dan pembatalan ketetapan Pajak BPHTB atas dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
  - a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh novum atau fakta baru yang meyakinkan;
  - b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:
    1. SSPD BPHTB/SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
    2. dokumen yang mendukung diajukannya permohonan;
- (5) Pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 11

- (1) Atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan permintaan atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3), Kepala Bapenda melakukan pembahasan internal.
- (2) Hasil pembahasan internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan Surat Keputusan Kepala Bapenda berupa:
  - a. Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau
  - b. Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka Pejabat yang ditunjuk melakukan hal sebagai berikut:
  - a. pembatalan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
  - b. pemberian tanda silang pada Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan Pajak BPHTB dibatalkan, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
  - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melaksanakan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru.



- (4) Atas diterbitkannya Surat Keputusan Penolakan pengurangan atau pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka atas Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang telah diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan.

Bagian Kedua  
Pembetulan

Pasal 12

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati dapat melakukan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- permohonan diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - terhadap SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahatan hitung dan/atau kekeliruan penetapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah;
  - dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
  - pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB;
  - terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, Bupati melalui Pejabat yang ditunjuk agar menerbitkan Salinan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB dengan pembetulan;
  - Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf d harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB tersebut;

- g. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan;
  - h. dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB, maka Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT Pajak BPHTB semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan; dan
  - i. Surat Keputusan SKPDKB atau SKPDKBT pajak BPHTB semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf h harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan";
- (3) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
  - (4) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
  - (5) Dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk oleh Bupati segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB atau SSPD Pajak BPHTB.

### Bagian Ketiga Pembatalan Ketetapan

#### Pasal 13

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau membatalkan ketetapan Pajak BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok Pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan Pajak yang tercantum dalam Surat Keputusan Pajak.
- (3) Pengurangan dan pembatalan ketetapan Pajak BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan kepala Bapenda atau atas usulan dari Pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pengurangan dan pembatalan ketetapan Pajak BPHTB atas dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
  - a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh novum atau fakta baru yang meyakinkan;
  - b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:
    - 1. SSPD BPHTB/SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
    - 2. dokumen yang mendukung diajukannya permohonan;



- c. pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 14

- (1) Atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), maka Kepala Bapenda melakukan pembahasan internal.
- (2) Berdasarkan hasil pembahasan internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan Surat Keputusan Kepala Bapenda berupa:
  - a. Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB; atau
  - b. Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka Pejabat yang ditunjuk melakukan hal sebagai berikut:
  - a. Membatalkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
  - b. Memberikan tanda silang pada Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan Pajak BPHTB dibatalkan, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
  - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melaksanakan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru.
- (4) Atas diterbitkannya Surat Keputusan Penolakan pengurangan atau pembatalan Ketetapan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka atas Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang telah diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk, dikukuhkan dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan.

### BAB VI PEMERIKSAAN

#### Pasal 15

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak BPHTB dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak BPHTB;
  - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
  - a. pemberian NPWPD secara jabatan;
  - b. penghapusan NPWPD;
  - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
  - d. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
  - e. 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 mengenai tata cara Pemeriksaan Pajak berpedoman pada Peraturan Menteri mengenai pedoman Pemeriksaan Pajak.

#### Pasal 16

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, kewajiban Wajib Pajak BPHTB yang diperiksa meliputi:
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
  - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
  - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
  - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
  - c. 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 VII  
PENAGIHAN PAJAK BPHTB

Pasal 17

- (1) Penagihan dilakukan untuk menagih Pajak terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Pelaksanaan penagihan Pajak BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran diatur dengan tahapan sebagai berikut:
  - a. surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan Pajak BPHTB dikeluarkan 7 (tujuh) hari kerja sejak saat jatuh tempo pembayaran;
  - b. dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal surat peringatan atau surat teguran lain yang sejenis, Wajib Pajak harus melunasi Pajak BPHTB yang terutang;
  - c. apabila jumlah Pajak BPHTB yang belum dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis, Kepala Bapenda menerbitkan surat paksa setelah lewat 14 (empat belas) hari kerja sejak surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis.
- (3) Ketentuan mengenai pelaksanaan penagihan Pajak BPHTB dengan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelaksanaan penagihan Pajak BPHTB dengan surat paksa tidak mengakibatkan penundaan hak Wajib Pajak mengajukan keberatan Pajak BPHTB serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif.

BAB VIII  
KEBERATAN PAJAK BPHTB

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.
- (3) Satu keberatan harus diajukan terhadap 1 (satu) jenis Pajak dan 1 (satu) tahun Pajak.

## Pasal 19

- (1) Penyelesaian keberatan atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Bapenda.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk beberapa Surat Ketetapan Pajak dengan objek yang sama maka diselesaikan secara bersamaan oleh Kepala Bapenda.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk Surat Ketetapan Pajak yang telah dilakukan tindakan penagihan Pajak dengan surat paksa maka diselesaikan Kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah Pajak BPHTB yang terutang atau Pajak BPHTB lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
  - b. dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan Pajak BPHTB secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan Pajak BPHTB tersebut;
  - c. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup;
  - d. surat permohonan keberatan diajukan untuk 1 (satu) Surat Ketetapan Pajak BPHTB dan untuk 1 (satu) tahun Pajak atau masa Pajak dengan melampirkan foto kopinya; dan
  - e. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Ketetapan Pajak BPHTB diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

## Pasal 20

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) huruf e, Kepala Bapenda atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (3) Bentuk dan isi formulir permohonan pengajuan keberatan Pajak ditetapkan oleh Kepala Bapenda.



- (4) Pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) dilakukan penelitian atas SSPD meliputi:
  - a. kesesuaian batas akhir pembayaran dan/atau penyetoran dengan tanggal pelunasan dalam SSPD;
  - b. kesesuaian antara SSPD dengan STPD; dan
  - c. kebenaran penulisan dari hasil perhitungan Pajak terutang.

#### Pasal 21

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengajuan keberatan, tidak menunda kewajiban membayar Pajak BPHTB dan pelaksanaan penagihan Pajak BPHTB sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan, wajib melunasi Pajak BPHTB terutang paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan.

#### Pasal 22

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati harus memberikan keputusan atas keberatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak, yang dituangkan dalam surat keputusan keberatan atau surat keputusan penolakan keberatan.
- (2) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya Pajak BPHTB yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, Bupati atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

#### Pasal 23

- (1) Dalam hal surat permohonan keberatan memerlukan Pemeriksaan, maka Bupati melalui pejabat yang ditunjuk oleh Bupati melakukan Pemeriksaan Lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah.
- (2) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan Pemeriksaan Lapangan, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk oleh Bupati menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pembahasan keberatan Pajak.

## Pasal 24

- (1) Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Daerah atau laporan Pembahasan Keberatan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk oleh Bupati membuat telaahan keberatan Pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan keberatan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat yang ditunjuk oleh Bupati membuat petikan Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk kemudian ditandatangani.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati 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.

## Pasal 25

- (1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membetulkan Keputusan Keberatan Pajak Daerah yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan peraturan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas permohonan Wajib Pajak harus disampaikan secara tertulis kepada Kepala Bapenda paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima surat (petikan) Keputusan Keberatan dengan memberikan alasan yang jelas.
- (3) Kepala Bapenda paling lama 6 (enam) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah harus memberikan keputusan dalam bentuk Keputusan Pembetulan atau Keputusan Penolakan Pembetulan atas Keputusan Keberatan.
- (4) Apabila lewat waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Bapenda tidak memberikan keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan



## BAB IX GUGATAN

### Pasal 26

- (1) Gugatan Wajib Pajak BPHTB atau Penanggung Pajak BPHTB dilakukan 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; 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.
- (2) Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.
- (3) Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB X PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK BPHTB

### Pasal 27

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Piutang Pajak yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan mempertimbangkan:
  - a. pelaksanaan Penagihan sampai dengan batas waktu kedaluwarsa Penagihan; dan
  - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal daerah.
- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.

## BAB XI KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 28

Pada saat peraturan Bupati ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 35 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bengkalis (Berita Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2011 Nomor 35); dan

- b. Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 17 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2013 Nomor 17) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 26 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 17 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2023 Nomor 26); dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 29

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bengkalis  
pada tanggal 20 Februari 2024

BUPATI BENGKALIS,

ttd

KASMARNI

Diundangkan di Bengkalis  
pada tanggal 21 Februari 2024  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BENGKALIS,

ttd

ERSAN SAPUTRA TH

BERITA DAERAH KABUPATEN BENGKALIS TAHUN 2024 NOMOR 9

**SESUAI DENGAN ASLINYA**  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**  
**SETDA KAB. BENGKALIS**



**MOHD FENDRO ARRASYID, S.H.,M.H**  
**Pembina**  
NIP. 19820706 201001 1 009