



BUPATI BUOL
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN BUPATI
NOMOR 38 TAHUN 2019

TENTANG

PERATURAN PELAKSANAAN ATAS PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BUOL NOMOR 10 TAHUN 2018
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUOL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (4), Pasal 20 ayat (3), Pasal 21 ayat (7), Pasal 23 ayat (3), Pasal 25 ayat (2) dan Pasal 27 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perlu menetapkan Peraturan Bupati Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Buol Nomor 10 Tahun 2018 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3900) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali, dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 78, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3966);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Buol Nomor 10 Tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buol Tahun 2018 Nomor 10).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUOL NOMOR 10 TAHUN 2018 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. 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.
2. Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan tanah dan/atau Bangunan.

3. 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.
4. 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.
5. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
6. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah .
7. 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
8. Pajak terhutang 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.
9. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
10. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi. Dan jumlah pajak yang masih harus dibayarkan.
11. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
12. 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 dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

14. 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.
15. Surat Keputusan pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulisan, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
16. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan wajib pajak.
17. Surat Perintah Pencairan Dana yang selanjutnya disingkat SP2D adalah Dokumen yang digunakan sebagai dasar pencairan dana atas Beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
18. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data Objek Pajak dan Subjek Pajak, Penentuan besarnya pajak terhutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetoran.
19. 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 perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
20. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan Uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
21. Daerah adalah Kabupaten Buol.
22. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

23. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang membidangi urusan bidang Pengelolaan Pendapatan Daerah.
24. Bupati adalah Bupati Buol.

BAB II
TATA CARA PEMBAYARAN, PENYETORAN, ANGSURAN DAN
PENUNDAAN PEMBAYARAN PAJAK

Bagian Kesatu
Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 2

Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan pajak yang dihitung sendiri oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

Pembayaran pajak terutang yang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan menggunakan :

- a. SPTPD ;
- b. SKPDKB ;
- c. SKPDKBT ;
- d. STPD ;
- e. Surat Keputusan Pengurangan atau Keringanan ;
- f. Surat Keputusan Pembetulan ;
- g. Surat Keputusan Keberatan ; dan/atau
- h. Putusan Banding.

Pasal 4

- (1) Pembayaran pajak terutang sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 huruf a dilakukan paling lama 20 (dua puluh) hari
- (2) Pembayaran pajak terutang dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari
- (3) Apabila jatuh tempo bertepatan dengan hari libur, pembayaran pajak dilakukan paling lambat 1 (satu) hari pada hari kerja berikutnya.
- (4) Pajak yang tidak atau kurang bayar setelah melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) sebulan.
- (5) Jangka waktu kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak saat terutangnya pajak

Pasal 5

- (1) Bendahara penerimaan Perangkat Daerah menyetorkan hasil penerimaan pajak yang dibayarkan oleh Wajib Pajak ke kas daerah.
- (2) Hasil penerimaan pajak disetorkan ke kas daerah dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.
- (3) Apabila tanggal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jatuh pada hari libur maka penyetoran ke kas daerah dilaksanakan paling lambat 1 (satu) hari pada hari kerja berikutnya.

Bagian Kedua

Tata Cara Pembayaran Angsuran Dan Penundaan Pembayaran

Pasal 6

Tata cara pembayaran angsuran dan penundaan pembayaran BPHTB terutang dilakukan sebagai berikut:

- a. wajib pajak yang akan melakukan pembayaran secara angsuran maupun menunda pembayaran BPHTB harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati dengan melampirkan fotocopy SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Putusan Banding yang diajukan oleh pemohon;
- b. permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a diajukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Putusan Banding;
- c. permohonan pembayaran secara angsuran maupun penundaan pembayaran yang disetujui Kepada Bupati dituangkan dalam Keputusan yang dikeluarkan setelah terlebih dahulu mendapat telaahan dari Kepala Bidang yang membidangi urusan Pengelolaan Pendapatan Daerah.
- d. pembayaran angsuran tidak menunda kewajiban wajib pajak untuk melaksanakan pembayaran BPHTB terutang dalam masa pajak berjalan;
- e. batas waktu penundaan pembayaran pajak terutang oleh wajib pajak diberikan paling lama 30 (tiga puluh) hari, terhitung sejak jatuh tempo pembayaran yang termuat dalam SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, dan Putusan Banding kecuali ditetapkan lain oleh Bupati;
- f. pembayaran secara angsuran maupun penundaan pembayaran yang disetujui Bupati dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) dari pajak terutang yang tertunda;
- g. perhitungan untuk pembayaran angsuran adalah sebagai berikut:
 1. perhitungan untuk bunga dikenakan hanya terdapat jumlah sisa angsuran;
 2. jumlah sisa angsuran adalah hasil pengurangan antara besarnya sisa pajak yang belum atau akan diangsur dengan pokok pajak angsuran;

3. pokok pajak angsuran adalah hasil pembagian antara jumlah pajak terutang yang akan diangsur dengan jumlah angsuran;
 4. bunga adalah hasil perkalian antara jumlah sisa angsuran dengan bunga sebesar 2 % (dua persen); dan
 5. besarnya jumlah yang harus dibayar tiap angsuran adalah pokok pajak angsuran ditambah dengan bunga sebesar 2% (dua persen).
- h. perhitungan untuk penundaan pembayaran adalah sebagai berikut:
1. perhitungan bunga dikenakan terhadap seluruh jumlah BPHTB terutang yang ditunda, yaitu hasil perkalian antara bunga 2% (dua persen) dengan jumlah BPHTB terutang yang ditunda;
 2. besarnya jumlah yang harus dibayar adalah seluruh jumlah utang BPHTB yang ditunda ditambah dengan jumlah bunga 2% (dua persen) perbulan;
 3. penundaan pembayaran harus dilunasi sekaligus paling lambat pada saat jatuh tempo penundaan dan tidak dapat diangsur.
 4. wajib pajak yang telah mengajukan permohonan pembayaran secara angsuran tidak dapat mengajukan permohonan penundaan pembayaran untuk BPHTB terutang yang sama.

BAB III

TATA CARA PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRATIF DAN PENGURANGAN ATAU PEMBATALAN KETETAPAN PAJAK

Bagian Kesatu

Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif Pajak

Pasal 7

- (1) Bupati dapat mengurangi atau menghapus sanksi administratif berupa:
 - a. bunga
 - b. denda; dan
 - c. kenaikan BPHTB yang terhutang dalam hal sanksi tersebut karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau Penghapusan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan BPHTB yang terhutang dilakukan terhadap sanksi administratif yang terdapat dalam STPD, SKPDKB atau SKPDKBT.
- (3) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur sebagai berikut:
 - a. wajib pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Bupati dengan alasan yang jelas dengan melampirkan fotocopy KTP/identitas diri dan

- fotocopy STPD, SKPDKB atau SKPDKBT dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT, apabila dikuasakan wajib melampirkan surat kuasa bermeterai dan fotocopy KTP/ identitas diri penerima kuasa;
- b. berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, Bupati menunjuk Kepala Perangkat Daerah untuk melakukan pengkajian dan penelitian;
 - c. hasil pengkajian dan penelitian disampaikan kepada Bupati sebagai dasar pemberian keputusan;
 - d. keputusan pemberian pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, ditetapkan oleh Bupati;
 - e. dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, Bupati harus memberikan keputusan berupa dikabulkan atau ditolak; dan
 - f. apabila setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada huruf e, Bupati belum memberikan keputusan, maka permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dianggap dikabulkan.
- (4) Dalam hal permohonan ditolak, Bupati:
- a. memberitahukan kepada wajib pajak disertai alasan penolakannya; atau
 - b. memerintahkan kepada wajib pajak untuk membayar BPHTB yang terutang beserta sanksi administratif dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- (5) Jika permohonan disetujui, Bupati mengurangi atau menghapus sanksi administrasi dan memberikan catatan atau perbaikan pada STPD, SKPDKB dan SKPDKBT.
- (6) Wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melakukan pembayaran BPHTB paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan disetujui.

Bagian Kedua Pengurangan Ketetapan BPHTB

Pasal 8

Bupati berdasarkan permohonan Wajib Pajak, dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Pasal 9

Bupati berdasarkan permohonan wajib pajak dapat:

- a. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;

- b. mengurangi atau membatalkan STPD; dan
- c. membatalkan hasil pemeriksaan atas ketetapan BPHTB yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan.

Pasal 10

- (1) Pengurangan atau pembatalan BPHTB yang terutang atas dasar permohonan wajib pajak diatur sebagai berikut :
 - a. wajib pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB;
 - b. surat permohonan wajib pajak didukung oleh fakta baru yang meyakinkan;
 - c. permohonan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib melampirkan :
 - 1. identitas diri yang sah/KTP, apabila dikuasakan wajib melampirkan surat kuasa bermaterai dan fotocopy KTP penerima kuasa;
 - 2. SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang diajukan permohonannya; dan
 - 3. alasan yang mendukung diajukannya permohonan.
- (2) Pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada wajib pajak.

Pasal 11

- (1) Permohonan wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a , Bupati meminta Kepada Perangkat Daerah untuk membahas pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB yang terutang.
- (2) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan dengan melampirkan telaahan pertimbangan atas pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB yang terutang.
- (3) Berdasarkan laporan Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB yang terutang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 12

Setelah diterbitkannya Keputusan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB yang terutang, Kepala Perangkat Daerah wajib :

- a. memberikan catatan atau perbaikan pada SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB; dan

- b. memerintahkan kepada wajib pajak melakukan pembayaran Pajak BPHTB yang terutang paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya keputusan.

BAB IV

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

Pasal 13

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Bupati.
- (2) Kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi jika :
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; dan/atau
 - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (3) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya pengembalian kelebihan pembayaran yang dimohonkan disertai alasan yang jelas dan dilampiri :
 - a. fotocopy identitas wajib pajak atau fotocopy identitas penerima kuasa apabila dikuasakan;
 - b. fotocopy SPTPD, SKPDLB dan bukti pembayaran yang sah; dan
 - c. surat kuasa bermaterai cukup apabila surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak.
- (4) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (5) Berdasarkan hasil pemeriksaan atau penelitian terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Bupati menetapkan dalam bentuk keputusan.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terlampaui dan Bupati tidak memberikan surat keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (7) Apabila wajib pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.

- (8) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (9) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan sebesar 2% (dua persen) perbulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 14

- (1) Dalam hal wajib pajak tidak mempunyai utang pajak maka pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan dengan menerbitkan SP2D atas kelebihan pembayaran BPHTB.
- (2) SP2D atas pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak dengan koreksi pendapatan pada tahun anggaran berjalan.
- (3) SP2D atas pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB tahun sebelumnya yang telah ditutup, dibebankan pada mata anggaran tak terduga.

BAB V

TATA CARA PENGHAPUSAN PIUTANG YANG SUDAH KADALUWARSA

Bagian kesatu Kadaluwarsa Penagihan

Pasal 15

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak daerah menjadi kadaluwarsa setelah melampui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kadaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tertanggung apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan atau surat paksa: atau
 - b. adanya pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Penerbitan surat teguran dan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, yaitu Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 16

- (1) Piutang pajak Daerah yang sudah tidak mungkin ditagih lagi karena kadaluwarsa, dapat dihapuskan.
- (2) Penghapusan piutang pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kedua Penghapusan Piutang Pajak Daerah

Pasal 17

- (1) Penghapusan piutang pajak daerah dilakukan dengan menghapus piutang pajak daerah dari pembukuan Pemerintah Daerah.
- (2) Penghapusan piutang pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanpa menghapuskan hak tagih daerah.

Pasal 18

Penghapusan piutang pajak daerah ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- a. penagihan sudah kadaluwarsa;
- b. objek pajak tutup;
- c. subjek pajak tidak menjalankan usahanya;
- d. wajib pajak tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan kewajibannya;
- e. wajib pajak telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan harta warisan serta tidak mempunyai ahli waris dengan surat keterangan dari instansi yang terkait;
- f. wajib pajak tidak dapat ditemukan lagi karena pindah alamat yang tidak diketahui; dan/atau
- g. wajib pajak tidak mempunyai kekayaan lagi.

Pasal 19

- (1) Bupati melalui Perangkat Daerah berdasarkan Pasal 18 melakukan penelitian ke lapangan terhadap Wajib Pajak.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memastikan kebenaran kondisi usaha dari Wajib Pajak.
- (3) Perangkat Daerah berdasarkan hasil penelitian melakukan inventarisasi, kemudian diajukan usulan penghapusan piutang kepada Bupati dilampiri persyaratan administrasi.

Pasal 20

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran piutang pajak daerah, harus dibuktikan dengan:
 - a. surat keterangan yang menyatakan Wajib Pajak tidak melakukan aktivitas usaha dan atau usaha telah tutup dari Kepala Desa dan Camat setempat;
 - b. berita acara penelitian di lapangan yang dibuat oleh Perangkat Daerah; dan
 - c. dokumen lain sebagai pendukung dan bukti di lapangan tentang keberadaan Wajib Pajak.

- (2) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar dalam pembuatan laporan hasil penelitian lapangan guna penyampaian usulan penghapusan piutang pajak daerah.

Bagian Ketiga
Prosedur Penghapusan Piutang Daerah

Pasal 21

Berkas usulan penghapusan piutang yang telah lengkap dan benar berdasarkan kajian Perangkat Daerah digunakan sebagai bahan penyusunan usulan penghapusan piutang pajak kepada Bupati.

Pasal 22

- (1) Berdasarkan usulan Kepala Perangkat Daerah, Bupati menerbitkan Keputusan penghapusan piutang pajak daerah.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya usulan penghapusan piutang pajak daerah.

Bagian Keempat
Kewenangan Penghapusan Piutang Pajak Daerah

Pasal 23

Penghapusan piutang pajak daerah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VI
TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) untuk penyederhanaan administrasi perpajakan, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan :
 - a. evaluasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ;
 - b. pelaporan mutasi subjek dan objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan ; dan
 - c. data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 25

- (1) Laporan sebagai mana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan / pengalihan / pembebanan hak atas tanah dan/atau bangunan atau hak milik atas tanah satuan rumah susun.
- (2) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pembelian hak tanggungan dan surat kuasa memberikan hak tanggungan, maka nilai tanggungan tetap dilaporkan.

Pasal 26

- (1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagai mana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Penulisan laporan dibuat dengan jelas dengan menggunakan kertas A3 (double folio) atau kertas A4 (folio)
- (3) Apabila dalam waktu 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat atau tidak ada pelaksanaan lelang tanah dan/atau bangunan, pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara tetap menyampaikan laporan dengan keterangan "Nihil".
- (4) Penerimaan laporan oleh Bupati melalui Perangkat Daerah dengan cara :
 - a. disampaikan secara langsung ; dan/atau
 - b. melalui pos atau perangkat elektronik.

Pasal 27

Bupati melalui Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat (4) bertugas:

- a. melakukan pemantauan dan penelitian tentang kebenaran, kelengkapan isi dan tertib penyampaian laporan bulanan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- b. melakukan pemutahiran data objek dan subjek PBB-P2 berdasarkan laporan bulanan dari pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara; dan
- c. melakukan pengawasan atas pemenuhan kewajiban pembayaran pajak sehubungan dengan perolehan/pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB VII

TATA CARA PEMERIKSAAN PAJAK

Pasal 28

Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dapat meliputi satu, beberapa, atau seluruh jenis pajak, baik untuk satu atau beberapa masa pajak, bagian tahun pajak atau tahun pajak dalam tahun-tahun lalu maupun tahun berjalan.

Pasal 29

- (1) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak harus dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak dapat dilakukan dalam hal Wajib Pajak:
 - a. menyampaikan surat pemberitahuan yang menyatakan lebih bayar, termasuk yang telah diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pajak;
 - b. menyampaikan surat pemberitahuan yang menyatakan rugi;
 - c. tidak menyampaikan atau menyampaikan surat pemberitahuan tetapi melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan dalam surat teguran; dan atau
 - d. melakukan penggabungan, peleburan, pemekaran, likuidasi, pembubaran, atau akan meninggalkan daerah untuk selama-lamanya.

Pasal 30

- (1) Pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dapat meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.
- (2) Pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dilakukan dengan kriteria antara lain sebagai berikut:
 - a. pemberian NPWPD secara tugas dan fungsi;
 - b. penghapusan NPWPD;
 - c. pengukuhan atau pencabutan pengukuhan pengusaha kena pajak;
 - d. wajib pajak mengajukan keberatan;
 - e. pencocokan data dan atau keterangan; dan atau
 - f. pemeriksaan dalam rangka penagihan pajak.

Pasal 31

Pelaksanaan pemeriksaan pajak sesuai standar pelaksanaan pemeriksaan, sebagai berikut:

- a. pelaksanaan pemeriksaan dengan persiapan yang baik melalui:
 1. kesesuaian dengan tujuan pemeriksaan; dan
 2. mendapat pengawasan yang seksama
- b. luas pemeriksaan (audit scope) ditentukan berdasarkan petunjuk yang diperoleh yang harus dikembangkan melalui:
 1. pencocokan data;
 2. pengamatan;
 3. permintaan keterangan;
 4. konfirmasi;
 5. teknik sampling; dan atau
 6. pengujian lainnya berkenaan dengan pemeriksaan.
- c. temuan pemeriksaan harus didasarkan pada bukti kompeten yang cukup dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan;

- d. pemeriksaan dilakukan oleh suatu tim pemeriksa pajak;
- e. tim pemeriksa pajak sebagaimana dimaksud pada huruf d dapat dibantu oleh 1 (satu) atau lebih orang yang memiliki keahlian tertentu yang diperlukan dalam pemeriksaan yang bukan merupakan pemeriksa;
- f. dalam hal diperlukan, pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dapat dilakukan secara bersama-sama dengan tim pemeriksa dari instansi lain;
- g. pemeriksaan dapat dilaksanakan di kantor Perangkat Daerah, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas Wajib Pajak, tempat tinggal Wajib Pajak, atau ditempat lain yang dianggap perlu oleh pemeriksa pajak;
- h. pemeriksaan dilaksanakan pada jam kerja dan apabila diperlukan dapat dilanjutkan di luar jam kerja;
- i. pelaksanaan pemeriksaan didokumentasikan dalam bentuk kertas kerja pemeriksaan;
- j. laporan hasil pemeriksaan digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan, penerbitan surat ketetapan pajak dan atau surat tagihan pajak.

Pasal 32

Pendokumentasian pelaksanaan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf i dengan ketentuan :

- a. kertas kerja pemeriksaan wajib disusun oleh pemeriksa pajak yang memuat paling sedikit:
 - 1. bukti bahwa pemeriksaan telah dilaksanakan sesuai standar pelaksanaan pemeriksaan;
 - 2. bahan dalam melakukan pembahasan akhir hasil pemeriksaan dengan Wajib Pajak mengenai temuan pemeriksaan;
 - 3. dasar pembuatan laporan hasil pemeriksaan;
 - 4. sumber data atau informasi bagi penyelesaian keberatan atau banding yang diajukan oleh Wajib Pajak; dan
 - 5. referensi untuk pemeriksaan berikutnya.
- b. kertas kerja pemeriksaan harus memberikan gambaran mengenai:
 - 1. prosedur pemeriksaan yang dilaksanakan;
 - 2. data, keterangan, dan atau bukti yang diperoleh;
 - 3. pengujian yang telah dilakukan; dan
 - 4. kesimpulan dan hal lain yang dianggap perlu terkait dengan pemeriksaan.

Pasal 33

Hasil pemeriksaan pajak disampaikan dalam bentuk laporan hasil pemeriksaan yang disusun sesuai standar pelaporan hasil Pemeriksaan sebagai berikut:

- a. laporan hasil pemeriksaan disusun secara ringkas dan jelas, memuat:
 - 1. ruang lingkup atau pos-pos yang diperiksa sesuai dengan tujuan pemeriksaan;
 - 2. memuat kesimpulan pemeriksa pajak yang didukung temuan yang kuat tentang ada atau tidak adanya penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan perpajakan; dan

3. memuat pula pengungkapan informasi lain yang terkait dengan pemeriksaan.
- b. laporan hasil pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan antara lain:
 1. penugasan pemeriksa;
 2. identitas Wajib Pajak;
 3. pembukuan atau pencatatan Wajib Pajak;
 4. pemenuhan kewajiban perpajakan;
 5. data/informasi yang tersedia;
 6. buku dan dokumen yang dipinjam;
 7. materi yang diperiksa;
 8. uraian hasil pemeriksaan;
 9. penghitungan pajak terutang;
 10. kesimpulan dan usul pemeriksa pajak.

Pasal 34

Jenis pemeriksaan meliputi:

- a. pemeriksaan kantor; dan/atau
- b. pemeriksaan lapangan.

Pasal 35

- (1) Pemeriksaan kantor dilakukan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan.
- (2) Pemeriksaan lapangan dilakukan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan.

Pasal 36

- (1) Pemeriksaan kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dihitung sejak tanggal Wajib Pajak atau wakil, kuasa, pegawai, atau anggota keluarga yang telah dewasa dari Wajib Pajak, datang memenuhi surat panggilan dalam rangka Pemeriksaan Kantor sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang paling lama 3 (tiga) bulan yang dihitung sejak tanggal berakhirnya jangka waktu pemeriksaan kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 37

- (1) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) dilakukan dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dihitung sejak tanggal Wajib Pajak atau wakil, kuasa, pegawai, atau anggota keluarga yang telah dewasa dari Wajib Pajak, datang memenuhi surat panggilan dalam rangka pemeriksaan lapangan.
- (2) Jangka waktu pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang paling lama 4 (empat) bulan yang dihitung sejak tanggal berakhirnya jangka waktu pemeriksaan lapangan.

Pasal 38

Pemeriksaan kantor untuk tujuan lain dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang menjadi paling lama 14 (empat belas) hari dihitung sejak tanggal Wajib Pajak datang memenuhi surat panggilan dalam rangka Pemeriksaan Kantor sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan.

Pasal 39

Pemeriksaan lapangan terkait dengan pemeriksaan untuk tujuan lain dilakukan paling lama 2 (dua) bulan dan dapat diperpanjang menjadi paling lama 4 (empat) bulan yang dihitung sejak tanggal Surat Perintah Pemeriksaan sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan.

Pasal 40

- (1) Kegiatan pemeriksaan kantor dilakukan sebagai berikut:
 - a. memberitahukan agar Wajib Pajak membawa tanda pelunasan pajak, buku-buku catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan perangkat elektronik pengolah data lainnya;
 - b. meminjam buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima;
 - c. memeriksa buku-buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media computer dan pengolah data lainnya;
 - d. meminta keterangan lisan dan atau tertulis dari Wajib Pajak yang diperiksa; dan/atau
 - e. meminta keterangan dan atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan Wajib Pajak yang diperiksa.
- (2) Kegiatan pemeriksaan lapangan dilakukan sebagai berikut:
 - a. memeriksa tanda pelunasan dan keterangan lainnya sebagai bukti pelunasan kewajiban perpajakan daerah;
 - b. memeriksa buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya apabila tidak dapat dipinjam dari wajib pajak;
 - c. meminjam buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima apabila dapat dipinjam dari wajib pajak;
 - d. memasuki serta melakukan pemeriksaan pada tempat atau ruangan yang diduga merupakan tempat menyimpan dokumen, uang, barang, yang dapat memberikan petunjuk tentang keadaan usaha dan atau tempat lain yang dianggap penting;
 - e. melakukan penyegelan tempat atau ruangan tertentu apabila Wajib Pajak atau wakil atau kuasanya tidak memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan tertentu atau tidak berada ditempat pada saat pemeriksaan; dan atau
 - f. meminta keterangan dan atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan Wajib Pajak yang diperiksa.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

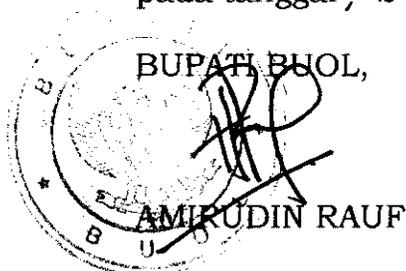
Pasal 41

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Buol
pada tanggal, 15 Agustus 2019

BUPATI BUOL,



BERITA DAERAH KABUPATEN BUOL NOMOR 30. TAHUN 2019

LAMPIRAN
 PERATURAN BUPATI
 NOMOR 38 TAHUN 2019
 TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUOL NOMOR 10 TAHUN 2018 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Nama PPAT :
 Alamat :
 NPWP :
 Daerah kerja :

Kepada Yth :
 Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kab. Buol

Di –
 Tempat

Laporan Bulanan PPAT/Notaris/Camat
 Bulan Tahun

| Nomor Urut | Akta | | Letak Tanah | Luas (m2) | | SPPT PBB | | Harga Transaksi Pengalihan Hak | Nama, Alamat dan NPWP | | SSP | |
|------------|------|---------|-------------|-----------|----------|-------------|-----------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-----|--------|
| | No | Tanggal | | Tanah | Bangunan | Nomor/Tahun | NIOP (Rp) | | Pihak yang mengalihkan | Pihak yang menerima | Tgl | rupiah |
| | | | | | | | | | | | | |

.....19.....

Pejabat PPAT/Notaris/Camat

.....