



KABUPATEN PANDEGLANG

PROPINSI BANTEN

PERATURAN BUPATI PANDEGLANG

NOMOR 29 TAHUN 2019

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANDEGLANG,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu ditetapkan Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. 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);

7. 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 diubah beberapa kali 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.03/2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 64/PMK.05/2013 tentang Mekanisme Pengawasan terhadap Pemotongan/ Pemungutan dan Penyetoran Pajak yang dilakukan oleh Bendahara Pengeluaran Satuan Kerja Perangkat Daerah/ Kuasa Bendahara Umum Daerah;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011 Nomor 1 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang

Tahun 2018 Nomor 3);

15. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pandeglang (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2012 Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pandeglang (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2016 Nomor 3);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2016 Nomor 6);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN PANDEGLANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pandeglang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pandeglang.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. 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.
6. Badan Pelayanan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat BP2D adalah Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Pandeglang.
7. Bidang Pendaftaran Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Pandeglang adalah unsur pelaksana teknis Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Pandeglang yang melaksanakan kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang di bidang pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk 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.

9. Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai Bank note.
10. Bank Persepsi adalah Bank yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima setoran penerimaan daerah.
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari Transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat Transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang mendasarkan pada nilai transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan 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. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
16. 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.
17. 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.
18. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
19. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disingkat PPAT/PPATS adalah pihak yang berwenang menerbitkan pemindahan Hak Atas Tanah dan / atau bangunan.
20. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang.
21. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
22. 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.
23. Tahun Pajak adalah adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
24. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan, dapat berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
25. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
26. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib 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 serta menjual barang yang telah disita.

27. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SSPD dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
28. 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 untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan pajak daerah.
29. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
30. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
31. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
32. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
33. 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.
34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah Surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
35. 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.
36. 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.
37. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
38. 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, Surat Ketetapan Pajak Daerah, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
39. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPD Lebih Bayar, atau terhadap

pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

40. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
41. Aplikasi Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat SIM PBB-P2 adalah suatu perangkat lunak yang digunakan dalam menyusun rangkaian aplikasi mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai aplikasi penerimaan dan penagihan pajak kepada Wajib Pajak.
42. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
43. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
44. Putusan Peninjauan Kembali adalah Putusan Mahkamah Agung atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Wajib Pajak atau oleh Bupati terhadap Putusan Banding atau putusan gugatan dari badan peradilan pajak.
45. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
46. Pejabat Penatausahaan Keuangan Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat Pj.PK-OPD adalah Pejabat yang melaksanakan fungsi tata usaha keuangan pada OPD.
47. Kuasa Bendahara Umum Daerah yang selanjutnya disingkat Kuasa BUD adalah Pejabat yang diberi kuasa untuk melaksanakan sebagian tugas BUD.
48. Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat PPKD adalah kepala satuan kerja pengelola keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat dengan kepala SKPKD yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai Bendahara Umum Daerah.
49. Bendahara Penerimaan adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja daerah pada BP2D.
50. Surat teguran adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat untuk menegur wajib pajak untuk melunasi utang pajaknya.
51. Akta Pemindehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan adalah dokumen penetapan pemindahan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
52. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang tertuang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam rangka pengelolaan BPHTB.

- (2) Sistem dan Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Objek Pajak, Subjek Pajak, dan Wajib Pajak;
 - b. Dasar pengenaan pajak, tarif pajak, dan penghitungan pajak;
 - c. Wilayah pemungutan dan tatacara pemungutan;
 - d. Prosedur BPHTB terhutang;
 - e. Prosedur Perhitungan dan Penetapan BPHTB;
 - f. Prosedur Pembayaran dan penagihan BPHTB;
 - g. Sistem dan Prosedur pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi;
 - h. Sistem dan Prosedur Pengajuan Keberatan dan Banding;
 - i. Pelaporan dan Pemeriksaan;
 - j. Prosedur Pengembalian Kelebihan Pembayaran;
 - k. Kadaluwarsa penagihan; dan
 - l. Sanksi administratif.

BAB III

OBJEK PAJAK, SUBJEK PAJAK, DAN WAJIB PAJAK

Pasal 3

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah 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;
 13. hadiah; atau
 14. hasil lelang non eksekusi.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- 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.
- (4) Dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (5) Objek BPHTB untuk kepentingan ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f dapat diklasifikasikan sebagai bangunan gedung dengan fungsi keagamaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung.
- (6) Dikecualikan terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terhadap fungsi bangunan yang terintegrasi/tergabung ke dalam fungsi keagamaan berupa bangunan penunjang Rumah Ibadah dengan usaha dan/atau kegiatan meliputi:
- a. kegiatan resepsi, ruang pertemuan, dan sejenisnya;
 - b. tempat pendidikan; dan
 - c. sarana yang bersifat komersil.

Pasal 4

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 5

Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB IV

DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK DAN PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan Pajak BPHTB yaitu NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah Nilai Pasar;

- c. hibah adalah Nilai Pasar;
 - d. hibah wasiat adalah Nilai Pasar;
 - e. waris/akta pembagian hak bersama adalah Nilai Pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau Badan hukum lainnya adalah Nilai Pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah Nilai Pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Nilai Pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah Nilai Pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah Nilai Pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah Nilai Pasar;
 - l. peleburan usaha adalah Nilai Pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah Nilai Pasar;
 - n. Hadiah adalah Nilai Pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga Transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB-P2, maka digunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai acuan pembandingan harga pasar.
 - (4) Dalam hal Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diketahui, maka dasar pengenaannya menggunakan NJOP PBB-P2.
 - (5) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB-P2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB-P2 yang dikeluarkan oleh BP2D.

Pasal 7

- (1) Besaran tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- (2) Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak BPHTB.
- (3) Dalam hal perolehan hak karena waris/akta pembagian hak bersama atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (4) Dalam hal seseorang memperoleh 1 (satu) atau lebih hak atas tanah yang berasal dari 1 (satu) kepemilikan atau 1 (satu) NOP, maka besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperhitungkan 1 (satu) kali.
- (5) Pengenaan NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) hanya diberikan 1 (satu) kali kepada setiap wajib pajak dalam masa tahun pajak.

Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB.
- (2) Cara Perhitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{Pajak yang terutang}$$

b. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$NJOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak yang terutang}$

(3) Cara perhitungan BPHTB karena waris dan hibah wasiat ditetapkan sebagai berikut:

$NPOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{pajak yang terutang}$

BAB V

WILAYAH PEMUNGUTAN DAN TATACARA PEMUNGUTAN

Pasal 9

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah.

Pasal 10

- (1) Pemungutan atas BPHTB dimulai dari Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- (2) PPAT/PPATS atau Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.
- (3) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB yang disediakan oleh BP2D.
- (4) Wajib Pajak berdasarkan penghitungan dan pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk selanjutnya membayar sendiri pajak terutang melalui Bank Persepsi.
- (5) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD-BPHTB.
- (6) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:
 - a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar 2 untuk PPAT/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara;
 - c. lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - d. lembar 4 untuk BP2D sebagai lampiran permohonan penelitian;
 - e. lembar 5 untuk Bendahara Penerimaan BP2D sebagai lampiran pencatatan; dan
 - f. lembar 6 untuk Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB.

Pasal 11

- (1) BP2D melakukan Penelitian atas SSPD-BPHTB.
- (2) Wajib pajak dapat memberikan kuasa dalam penelitian/validasi formulir pembayaran SSPD-BPHTB.
- (3) Setiap formulir pembayaran SSPD-BPHTB, wajib diajukan oleh Wajib Pajak/kuasanya untuk diteliti/validasi oleh BP2D.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mencocokkan kebenaran NOP dengan NJOP yang ada di SIM PBB-P2

- b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD -BPHTB; dan/atau
 - c. mencocokkan kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD-BPHTB.
- (5) Tata cara Penelitian SSPD-BPHTB adalah sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak selaku penerima hak yang mengajukan permohonan penelitian SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dengan menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam penelitian SSPD-BPHTB terdiri atas:
 - 1. SSPD-BPHTB yang telah dicap dan ditandatangani oleh PPAT/PPATS/Kepala Kantor Lelang;
 - 2. bukti penerimaan setoran Bank;
 - 3. fotocopy SPPT;
 - 4. fotocopy STTS/struk ATM bukti pembayaran PBB-P2/surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
 - 5. fotocopy identitas Wajib Pajak dan atau para pihak (KTP, KK, dokumen kepegawaian, SK pensiun, dll);
 - 6. fotocopy akta jual beli/akta hibah/SK BPN/akta waris/risalah lelang/SK.BPN/putusan pengadilan/dokumen akta pemindahan hak lainnya;
 - 7. fotocopy bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/surat keputusan instansi berwenang;
 - 8. Surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan;
 - 9. fotocopy identitas kuasa Wajib Pajak;
 - 10. fotocopy SSP PPH/surat keterangan bebas PPH;
 - 11. fotocopy NPWP atau Surat pernyataan tidak memiliki NPWP;
 - 12. fotocopy Surat keterangan kematian (khusus untuk waris); dan
 - 13. dokumen lainnya yang diperlukan.
 - b. Wajib Pajak mengisi formulir permohonan Penelitian SSPD-BPHTB kemudian menyerahkan bersama dokumen pendukung kepada BP2D;
 - c. Dalam hal ketentuan pengajuan permohonan Penelitian SSPD-BPHTB bersama dokumen pendukung telah terpenuhi, BP2D menindaklanjuti dengan:
 - 1. meneliti kewajaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas obyek pajak tertentu (meliputi perolehan hak karena waris, hibah wasiat, atau pemberian hak pengelolaan), besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
 - 2. meneliti BPHTB yang disetor melalui bukti setor Bank;
 - 3. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dan NOP yang dicantumkan di Fotocopy SPPT dengan NOP yang ada di SIM PBB-P2;
 - 4. mencocokkan NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi yang ada di SIM PBB-P2;
 - 5. mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi yang ada di SIM PBB-P2;
 - 6. meneliti pembayaran/pelunasan piutang yang ada di SIM PBB-P2;
 - 7. mencocokkan identitas Wajib Pajak dalam SSPD-BPHTB dengan bukti foto copy identitas;

8. meneliti harga Transaksi/Nilai Pasar/nilai lelang yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dengan akta jual beli/akta hibah/risalah lelang/dll;
 9. mencocokkan data dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah; dan/atau
 10. mencocokkan luas tanah yang dialihkan dalam SSPD-BPHTB dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/ keputusan instansi berwenang.
- (6) BP2D dapat melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran atas data SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung.
 - (7) Hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dituangkan dalam laporan hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB dan lampiran laporan hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB.
 - (8) SSPD-BPHTB yang telah diteliti diterbitkan SKPDKB/SKPDKBT/STPD apabila terdapat jumlah BPHTB terutang kurang bayar atau terdapat sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
 - (9) Validasi SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
 - (10) Dalam hal pengajuan permohonan Penelitian SSPD-BPHTB terhadap pembayaran SSB atau SSPD-BPHTB dalam jangka 5 (lima) tahun, harus melampirkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
 - (11) Penyelesaian permohonan validasi SSPD-BPHTB melalui penelitian lapangan harus dituangkan dalam berita acara hasil penelitian lapangan.

BAB VI PROSEDUR BPHTB TERUTANG

Pasal 12

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya 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 ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 13

- (1) PPAT/PPATS hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Pejabat Lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak melunasi BPHTB terutang dengan bukti lunas.

BAB VII

PROSEDUR PERHITUNGAN DAN PENETAPAN BPHTB

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak menghitung, memperhitungkan, menetapkan, dan membayar sendiri BPHTB yang terutang.
- (2) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB dalam hal apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang;
 - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak;
 - d. SKPDLB dalam hal jumlah pajak yang dibayar lebih besar dari jumlah pajak yang terutang; dan/atau
 - e. STPD jika Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 2% (dua persen) sebelum dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (4) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.
- (5) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (6) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tahun berikutnya setelah tanggal

penetapan akta jual beli, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan saat terakhir BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak.

- (7) Sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dikenakan atas keterlambatan pembayaran BPHTB.
- (8) Sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda dimaksud pada ayat (7) dikenakan sebesar 2% (dua persen) per/bulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

BAB VIII

PROSEDUR PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 15

- (1) Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Bank tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD-BPHTB.

Pasal 16

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat keputusan pembetulan, Surat keputusan keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo, maka diterbitkan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau Surat lain yang sejenis.
- (3) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Surat teguran atau Surat peringatan atau Surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan Surat Paksa.
- (4) Penagihan pajak dengan Surat Paksa, sita dan lelang dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

SISTEM DAN PROSEDUR PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 17

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, 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.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-

- undangan perpajakan Daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan bukan karena kesalahannya;
- b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - d. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (3) Permohonan pembedahan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi atas SKPDKB, SKPDKBT dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui Dinas, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.
- (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterima, sudah harus memberikan keputusan.
- (5) Apabila setelah waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan permohonan pembedahan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi maka permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 18

- (1) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB adalah:
- a. Wajib Pajak mengajukan Surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui BP2D dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
 - b. surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a, diajukan secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan, paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB;
 - c. atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian dan dituangkan dalam berita acara;
 - d. penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
 - e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTBnya;
 - f. Wajib Pajak harus melakukan pembayaran pajak BPHTB terutang sejak diterimanya Surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk;
 - g. besarnya pajak terutang sebagaimana dimaksud pada huruf f adalah sebesar pokok pajak setelah mendapat pengurangan pajak ditambah dengan denda pajak sebesar 2% (dua persen) per bulan dari pokok pajak setelah mendapat pengurangan;
 - h. denda pajak sebagaimana dimaksud pada ayat huruf g dihitung sejak dikeluarkannya Surat keputusan dari Kantor Pertanahan sampai dengan tanggal Surat keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk; dan
 - i. denda sebagaimana dimaksud huruf h adalah untuk Wajib Pajak orang

pribadi pensiunan yang memperoleh hak pengalihan hak atas tanah dan Bangunan sewa-beli rumah negara.

- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dalam hal:
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan/atau relokasi karena bencana alam di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus yang dibuktikan dengan Surat pernyataan Wajib Pajak dan Surat keterangan dari Kepala Kelurahan/Kepala Desa setempat;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah susun sederhana atau rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; atau
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
 - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
 1. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP paling lama 3 (tiga) bulan setelah uang ganti rugi diterima/diperoleh;
 2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah;
 3. Wajib Pajak Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) 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 Bupati;
 4. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa Bumi, gunung meletus atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan I dan II, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat tamtama, bintara dan perwira pertama, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat bintara dan perwira pertama, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas Pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 6. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan III, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira menengah, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira menengah yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau

- Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
7. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan IV, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira tinggi, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira tinggi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI;
 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; atau
 10. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.
- c. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy kependudukan;
 - b. fotocopy keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
 - c. surat keterangan tidak mampu dari kepala kelurahan /Kepala Desa setempat; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan penanggung jawab Badan;
 - b. fotocopy susunan pengurus;
 - c. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
 - d. surat keterangan penguasaan fisik dari Kepala Kelurahan/Kepala Desa setempat;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 3 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. fotocopy Keputusan Menteri Perumahan Rakyat mengenai klasifikasi

rumah dan/atau bangunan ke dalam rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana;

- c. fotocopy akta perikatan jual beli;
 - d. fotocopy akad kredit;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2 tahun terakhir; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. fotocopy akta kelahiran;
 - c. fotocopy akta hibah;
 - d. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
 - e. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. fotocopy SPPT atas tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
 - c. fotocopy bukti penerimaan ganti rugi; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 - b. fotocopy susunan pengurus;
 - c. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari pemerintah;
 - d. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
 - e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
 - f. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
 - g. fotocopy SPT PPH Badan 3 tahun terakhir;
 - h. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - i. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (9) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 3 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 - b. fotocopy susunan pengurus baru;
 - c. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari pejabat kementerian keuangan;
 - d. kebijakan pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang

- usaha;
 - e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Auditor Independen;
 - f. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
 - g. fotocopy SPT PPH Badan 3 tahun terakhir;
 - h. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - i. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (10) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. fotocopy Keputusan Bupati mengenai bencana;
 - c. surat keterangan mengenai tidak berfungsinya lagi tanah dan/atau Bangunan yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lainnya dari instansi yang berwenang;
 - d. fotocopy akta tanah;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (11) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 5, angka 6 dan angka 7 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. fotocopy dokumen kepegawaian (khusus bagi PNS, TNI, POLRI);
 - c. fotocopy Surat keputusan pensiun (khusus bagi pensiun PNS, TNI, POLRI);
 - d. fotocopy Surat bukti/keterangan sebagai veteran yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (khusus bagi veteran);
 - e. fotocopy Surat penetapan pembelian rumah dinas;
 - f. fotocopy bukti lunas pembelian rumah dinas;
 - g. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (12) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 8 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy akta pendirian/penetapan lembaga KORPRI;
 - b. fotocopy dokumen kepengurusan KORPRI;
 - c. fotocopy izin peruntukan penggunaan tanah;
 - d. surat pernyataan mengenai pengadaan tanah untuk perumahan bagi anggota KORPRI dari Dewan Pengurus KORPRI;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (13) Permohonan Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 9 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotocopy akta pendirian;
 - b. fotocopy akta pendirian anak perusahaan;
 - c. fotocopy susunan pengurus;
 - d. Keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi yang bersangkutan;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
 - f. fotocopy SPT PPH badan 3 tahun terakhir;
 - g. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 10 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan;
 - b. penetapan wilayah yang terkena rehabilitasi dan rekonstruksi dari pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah;
 - c. penetapan program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah di bidang pertanahan terkait dengan program rehabilitasi dan rekonstruksi; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (15) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan:
- a. fotocopy dokumen kependudukan penanggung jawab lembaga/yayasan;
 - b. fotocopy akta pendirian lembaga/yayasan;
 - c. fotocopy susunan pengurus lembaga/yayasan;
 - d. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
 - e. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
 - f. fotocopy SPT PPH badan 3 tahun terakhir;
 - g. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.

Pasal 19

- (1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 3 dan Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 7;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 2 dan angka 4, Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 1, angka 2, angka 3, angka 6, angka 8 dan angka 9, dan Pasal 18 ayat (2) huruf c;
 - c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a angka 1 dan Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 5; dan/atau

- d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b angka 4 dan angka 10.
- (2) Penyelesaian permohonan pengurangan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

BAB X

SISTEM DAN PROSEDUR PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
- a. SSPD-BPHTB;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB;
 - e. SKPDN; dan
 - f. STPD.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung pajak.

Pasal 21

Prosedur permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak meliputi:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui BP2D dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu Surat ketetapan pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan Fotocopynya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. tanggal penerimaan Surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima Surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BP2D;
- f. apabila Surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan Surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima Surat permohonan keberatan yang diterima oleh BP2D;
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

Pasal 22

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e, Kepala BP2D dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

Pasal 23

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat keberatan diterima, wajib memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 24

- (1) Dalam hal pengajuan banding, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatan pajak yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 25

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.

- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XI

PELAPORAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 26

- (1) PPAT/PPATS, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BP2D paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dibuat laporan BPHTB yang berisi informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah.
- (3) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Badan.
- (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk penyederhanaan administrasi perpajakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan:
 - a. BPHTB; dan
 - b. data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- (5) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan/pengalihan/pembebanan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun.
- (6) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga melampirkan fotocopy dari SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dan/atau fotocopy SSPD-BPHTB dengan nilai NIHIL.
- (7) Dalam pelaporan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.
- (8) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara tetap membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan NIHIL.
- (9) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati melalui BP2D, maka BP2D memberikan Surat teguran kepada PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.

Pasal 27

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wajib Pajak yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek

- yang diperiksa;
- b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (3) Apabila dalam mengungkapkan pembukuan, pencatatan atau dokumen serta keterangan yang diminta, Wajib Pajak yang terkait oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 28

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dalam bentuk:
- a. pemeriksaan lengkap; dan
 - b. pemeriksaan sederhana.
- (2) Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan di tempat domisili atau di kantor Wajib Pajak yang diperiksa, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknis Pemeriksaan yang pada umumnya lazim digunakan dalam pemeriksaan.
- (3) Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan:
- a. di lapangan, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya dengan menerapkan teknik pemeriksaan dengan bobot yang sederhana; dan/atau
 - b. di kantor, meliputi Transaksi BPHTB tertentu untuk tahun berjalan dengan menerapkan teknik Pemeriksaan dengan bobot yang sederhana.

Pasal 29

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dilakukan dengan berpedoman pada norma Pemeriksaan, yang memuat batasan terhadap pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.
- (2) Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan.
- (3) Terhadap temuan hasil Pemeriksaan yang sebagian atau seluruhnya tidak disetujui oleh Wajib Pajak yang diperiksa, dilakukan pembahasan akhir hasil Pemeriksaan.
- (4) Hasil pembahasan akhir terhadap hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Petugas Pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.

Pasal 30

Norma pemeriksaan, pedoman laporan Pemeriksaan dan tata cara Pemeriksaan untuk BPHTB berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila:

- a. Wajib Pajak yang diperiksa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2); atau
- b. Wajib Pajak yang diperiksa memperlihatkan pembukuan, pencatatan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan.

BAB XII

PROSEDUR PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 32

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau melalui BP2D dengan dilampiri kelengkapan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pelunasan BPHTB.
- (2) Jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tanggal diterimanya Surat pengajuan permohonan oleh Bupati atau BP2D.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
 - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
 1. permohonan pengurangan dikabulkan;
 2. permohonan keberatan dikabulkan;
 3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
 4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
 - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan/atau
 - c. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- (4) 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.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (6) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan penelitian administrasi dan penelitian lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- (7) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (8) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Wajib Pajak pribadi (umum):

Pengajuan Surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau BP2D dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

 1. fotocopy KTP WP;
 2. fotocopy NPWP atau Surat keterangan tidak mempunyai NPWP;

3. fotocopy KK;
4. surat permohonan pengembalian bermeterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat kuasa;
5. fotocopy akta jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
6. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
7. fotocopy surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak; dan
8. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi.

b. Wajib Pajak Badan

Pengajuan Surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau BP2D dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotocopy akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
2. fotocopy susunan pengurus;
3. surat permohonan bermeterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermeterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
5. fotocopy SPPT PBB-P2 dan surat keterangan lunas pembayaran PBB-P2 untuk keseluruhan tahun pajak;
6. fotocopy akta jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
7. SSPD-BPHTB yang sudah divalidasi; dan
8. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi).

Pasal 33

- (1) Atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk segera mengadakan Penelitian dan Penelitian lapangan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lambat 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 tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Atas permohonan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (8) dan setelah dilakukan permintaan data/bukti, Bupati menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 34

- (1) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (4) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.
- (5) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.

Pasal 35

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebankan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.
- (3) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah yaitu:
 - a. Keputusan Bupati mengenai pengembalian BPHTB;
 - b. Nota permohonan pencairan dari bidang pendaftaran kepada pengguna anggaran; dan
 - c. SKPDLB.

Pasal 36

- (1) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun anggaran berjalan:
 - a. Kepala Bidang Pendaftaran mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada rekening penerimaan BPHTB sebagai pengurang atas rekening tersebut kepada Kepala BP2D untuk mendapat persetujuan;
 - b. berdasarkan persetujuan Kepala BP2D, bendahara penerimaan membuat dan mengajukan SPP-LS kepada pengguna anggaran melalui PPK-SKPD;
 - c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang sah dan lengkap;
 - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka pengguna anggaran menerbitkan SPM-LS;
 - e. SPM-LS yang telah diterbitkan selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD;
 - f. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D-BPHTB; dan
 - g. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar Kas Umum Daerah untuk melakukan kelebihan pembayaran BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- (2) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya:
 - a. Kepala Bidang Pendaftaran mengajukan nota pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada belanja tidak terduga

- kepada PPKD untuk mendapat persetujuan;
- b. berdasarkan persetujuan PPKD, bendahara pengeluaran PPKD membuat dan mengajukan SPP-LS kepada PPKD melalui PPK-SKPKD;
 - c. SPP-LS dimaksud, dilampiri dengan bukti-bukti yang lengkap dan sah;
 - d. dalam hal dokumen SPP-LS dinyatakan lengkap, maka PPKD menerbitkan SPM-LS;
 - e. SPM-LS yang telah diterbitkan, selanjutnya diajukan kepada Kuasa BUD untuk diterbitkan SP2D; dan
 - f. berdasarkan SP2D, Kas Umum Daerah melaksanakan pembayaran kelebihan BPHTB ke rekening Wajib Pajak.
- (3) SP2D-BPHTB dan SP2D sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuat dalam rangkap 6 (enam) dengan peruntukan sebagai berikut:
- a. lembar ke-1 untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar ke-2 untuk PPAT/PPATS sebagai arsip;
 - c. lembar ke-3 untuk Kepala Kantor Pertanahan;
 - d. lembar ke-4 untuk BP2D;
 - e. lembar ke-5 untuk Bendahara Penerimaan; dan
 - f. lembar ke 6 untuk Bank.

BAB XIII KADALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Kepala BP2D melakukan inventarisasi terhadap Wajib Pajak yang perkategori kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.
- (4) Bupati menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud ayat (1) paling lama 1 (satu) bulan sejak pengajuan sebagaimana ayat (3).

BAB XIV SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 39

- (1) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor Lelang Negara yang membidangi pelayanan

lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

- (2) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Bupati memberikan teguran secara tertulis kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) untuk segera membayar kewajibannya ke Kas Daerah.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) ditagih dengan STD (Surat Tagihan Denda) dan merupakan penerimaan Daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah dengan menggunakan STD tersebut, serta mendapatkan bukti pembayaran yang sah dari Bank yang ditunjuk.

BAB XV FORMULIR PENGELOLAAN BPHTB

Pasal 40

Bentuk formulir yang dipergunakan dalam Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran I sampai dengan XXX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XVI 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 Pandeglang.

Ditetapkan di Pandeglang

pada tanggal 3 Juli 2019

BUPATI PANDEGLANG,

Ttd

IRNA NARULITA

Diundangkan di Pandeglang

pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG,

Ttd

PERY HASANUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG TAHUN 2019 NOMOR 29

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI PANDEGLANG
NOMOR : 29 TAHUN 2019
TANGGAL : 3 Juli 2019
TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
LAMPIRAN II	FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD BPHTB
LAMPIRAN III	LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD BPHTB
LAMPIRAN IV	LAPORAN HASIL PENELITIAN LAPANGAN SSPD BPHTB
LAMPIRAN V	BENTUK STEMPEL SSPD BPHTB
LAMPIRAN VI	SURAT KETERANGAN BEBAS (SKB) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN VII	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBETULAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN VIII	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG PEMBETULAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN IX	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDKB BPHTB)
LAMPIRAN X	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDKBT BPHTB)
LAMPIRAN XI	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDLB BPHTB)
LAMPIRAN XII	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHIL BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDN BPHTB)
LAMPIRAN XIII	SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (STPD BPHTB)
LAMPIRAN XIV	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG PEMBETULAN SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH ATAU SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XV	SURAT PERINTAH PEMERIKSAAN BPHTB
LAMPIRAN XVI	PEMBERITAHUAN PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
LAMPIRAN XVII	SURAT TUGAS PEMERIKSAAN LAPANGAN
LAMPIRAN XVIII	PANGGILAN DALAM RANGKA PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

LAMPIRAN XIX	LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
LAMPIRAN XX	NOTA PENGHITUNGAN PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XXI	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBERIAN IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XXII	SURAT PERINTAH MEMBAYAR IMBALAN BUNGA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPMIB BPHTB)
LAMPIRAN XXIII	SURAT PERINTAH MEMBAYAR KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPMKP BPHTB)
LAMPIRAN XXIV	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XXV	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENGURANGAN/PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS SKPD/SKPKDKBT/STPD
LAMPIRAN XXVI	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENGURANGAN SKPKDKB/SKPKDKBT/SKPDN/SKPKDLB BPHTB
LAMPIRAN XXVII	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBATALAN SKPKDKB/ SKPKDKBT/ SKPKDLB/ SKPDN BPHTB
LAMPIRAN XXVIII	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PEMBATALAN SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XXIX	KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENYELESAIAN KEBERATAN ATAS SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERUTANG
LAMPIRAN XXX	PROSEDUR PENANGANAN BANDING BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
LAMPIRAN XXXI	SURAT TAGIHAN DENDA
LAMPIRAN XXX	SURAT SETORAN BUKAN PAJAK (SSBP)

BUPATI PANDEGLANG,

IRNA NARULITA