



BUPATI BULELENG
PROVINSI BALI
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022

TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BULELENG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 12 ayat (2), Pasal 15, Pasal 19, Pasal 20 ayat (2), dan Pasal 25 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara

of

Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

4. 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran

Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 1,
Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor
1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Buleleng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Buleleng.
3. Bupati adalah Bupati Buleleng.
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng.
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. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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

7

harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang berdasarkan pada nilai Transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
12. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas NJOP atas Bumi dan/atau Bangunan yang tidak kena Pajak.
13. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang bersifat unik dan permanen yang diberikan pada setiap objek yang telah didata.
14. *SMARTGOV* adalah sistem administrasi Pajak yang digunakan untuk mencatat seluruh data Perpajakan Daerah.
15. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
16. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

20. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
21. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
22. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
23. 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.
24. Dokumen Terkait Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
25. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan Subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
26. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau

ny.

telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

27. 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.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
30. 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.
31. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
32. Pengelolaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
33. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

34. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SKNJOP adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh BPKPD untuk memberikan keterangan sementara atas besarnya NJOP pada objek Pajak berkenaan.
35. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
36. 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.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:

- a. Objek Pajak, Subjek Pajak, dan Wajib Pajak;
- b. dasar pengenaan Pajak, tarif Pajak, dan penghitungan Pajak;
- c. wilayah pemungutan dan tata cara pemungutan;
- d. saat BPHTB terhutang;
- e. tata cara penghitungan dan penetapan BPHTB;
- f. tata cara pembayaran BPHTB;
- g. tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
- h. tata cara pengangsuran dan penundaan;
- i. tata cara pengajuan keberatan dan banding;
- j. laporan;
- k. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran;
- l. kedaluwarsa penagihan;

- m. sanksi administratif; dan
- n. ketentuan penutup.

BAB III OBJEK PAJAK, SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB merupakan 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 dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
 - 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) yaitu objek Pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain termasuk lelang non eksekusi 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 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

(1) Subjek BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

(2) Wajib BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB IV
DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK, DAN
PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 5

(1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu NPOP.

(2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. jual beli yaitu harga transaksi;
- b. tukar menukar yaitu nilai pasar;
- c. hibah yaitu nilai pasar;
- d. hibah wasiat yaitu nilai pasar;
- e. waris/akta pembagian hak bersama yaitu nilai pasar;
- f. pemasukan dalam peseroan atau Badan hukum lainnya yaitu nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yaitu nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yaitu nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak yaitu nilai pasar;
- k. penggabungan usaha yaitu nilai pasar;
- l. peleburan usaha yaitu nilai pasar;
- m. pemekaran usaha yaitu nilai pasar;
- n. hadiah yaitu nilai pasar; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang yaitu harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

(3) Apabila NPOP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB P-2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai yaitu NJOP PBB P-2.

(4) Dalam hal NJOP PBB P-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB P-2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB P-2.

01.

- (5) Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena waris 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 pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- (7) Dalam hal seseorang memperoleh 1 (satu) atau lebih hak atas tanah yang berasal dari 1 (satu) NOP maka besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diperhitungkan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) masa Tahun Pajak.
- (8) Pengenaan NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) hanya diberikan 1 (satu) kali kepada setiap Wajib Pajak dalam masa Tahun Pajak.
- (9) Bupati dapat menetapkan Nilai Pasar berdasarkan zona Nilai Pasar BPHTB.
- (10) Pengenaan NPOPTKP dapat diberikan lebih dari 1 (satu) kali dalam hal seseorang sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dan ayat (6) dilakukan pada Tahun Pajak yang sama.
- (11) Surat Keterangan NJOP PBB P-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bersifat sementara.

Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 7

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) dan ayat (6) atau dengan rumus:
$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}).$$
- (2) Cara penghitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$NPOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$;

b. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$NJOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.

- (3) Cara penghitungan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat ditetapkan sebagai berikut:

$NPOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.

- (4) Cara perhitungan BPHTB untuk APHB ditetapkan sebagai berikut:

$(\text{total NJOP: pemegang hak semula pada sertifikat}) \times \text{jumlah orang yang menerima hak} = \text{Pajak Yang Terutang}$

BAB V

WILAYAH PEMUNGUTAN DAN TATA CARA PEMUNGUTAN

Pasal 8

BPHTB dipungut di Daerah.

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/notaris atau kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara/Pejabat Lelang.
- (2) PPAT/notaris atau kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara/Pejabat lelang melakukan penelitian atas objek Pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB dan melakukan pembayaran BPHTB apabila SSPD sudah diteliti/divalidasi oleh pejabat yang ditunjuk.
- (2) PPAT/notaris atau kepala kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SSPD -BPHTB.
- (3) SSPD -BPHTB dibuat rangkap 5, terdiri dari:
 - a. lembar satu untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar kedua untuk PPAT/notaris;
 - c. lembar ketiga untuk kepala kantor pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - d. lembar keempat untuk BPKPD sebagai lampiran permohonan penelitian; dan

- e. lembar kelima untuk Kas Daerah, Bendahara Penerimaan BPKPD dan/atau tempat lain yang ditunjuk Bupati.
- (4) Penyediaan formulir SSPD-BPHTB diselenggarakan oleh BPKPD.
- (5) Format formulir SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) BPKPD melakukan penelitian/validasi atas SSPD-BPHTB oleh pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap formulir pembayaran SSPD-BPHTB, wajib diajukan oleh Wajib Pajak untuk diteliti/validasi oleh BPKPD.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. penelitian atas kebenaran NOP dengan NJOP yang ada;
 - b. penelitian atas kelengkapan dokumen pendukung SSPD-BPHTB; dan/atau;
 - c. penelitian atas kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD-BPHTB.
- (4) Tata cara penelitian SSPD-BPHTB yaitu 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 Wajib Pajak/kuasa Wajib Pajak;
 2. bukti penerimaan setoran Bank dan bukti pelunasan PBB P-2;
 3. fotokopi SPPT/SKNJOP yang luas dan namanya harus sama dengan dokumen kepemilikan;
 4. fotokopi identitas Wajib Pajak (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dokumen kepegawaian, Surat Keterangan pensiun, dan sejenisnya yang sah);
 5. fotokopi perikatan perjanjian jual beli atau dokumen peralihan hak lainnya.

6. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/surat keputusan instansi berwenang;
 7. surat kuasa bermaterai cukup apabila dikuasakan;
 8. fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
 9. fotokopi surat keterangan kematian (khusus untuk waris);
 10. foto Objek Pajak dan swafoto penjual dan pembeli; dan
 11. dokumen lainnya yang diperlukan;
- b. Wajib Pajak mengisi formulir permohonan penelitian SSPD-BPHTB kemudian menyerahkan bersama dokumen pendukung kepada BPKPD;
- c. dalam hal ketentuan pengajuan permohonan penelitian SSPD-BPHTB bersama dokumen pendukung telah terpenuhi, BPKPD menindaklanjuti dengan:
1. mencocokkan identitas Wajib Pajak dalam SSPD-BPHTB dengan bukti foto *copy* identitas;
 2. mencocokkan data dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah;
 3. mencocokkan luas tanah yang dialihkan dalam SSPD-BPHTB dengan bukti kepemilikan /penguasaan /pemanfaatan tanah/keputusan instansi berwenang;
 4. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NOP yang dicantumkan di fotokopi SPPT atau SKNJOP;
 5. mencocokkan NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi yang ada di SPPT atau SKNJOP;
 6. mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi yang ada di SPPT atau SKNJOP;
 7. meneliti kewajaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NJOP, 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;

8. meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan ; dan/atau
 9. meneliti harga Transaksi/Nilai Pasar/nilai lelang yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dengan perjanjian perikatan jual beli atau dokumen peralihan hak lainnya.
- (5) Kepala BPKPD dapat melakukan Penelitian verifikasi lapangan untuk mengecek kebenaran atas data SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung.
 - (6) Hasil Penelitian lapangan SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam laporan hasil penelitian lapangan SSPD-BPHTB dan lampiran laporan hasil Penelitian lapangan SSPD-BPHTB.
 - (7) SSPD-BPHTB yang telah diteliti diterbitkan SKPKDB/SKPKDBT/STPD apabila terdapat jumlah BPHTB terutang kurang bayar atau terdapat sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
 - (8) Validasi SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh BPKPD.
 - (9) Penyelesaian permohonan validasi SSPD-BPHTB melalui penelitian lapangan harus dituangkan dalam berita acara hasil penelitian lapangan.
 - (10) Format formulir permohonan penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - (11) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB ditetapkan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas.

BAB VI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERUTANG

Pasal 12

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk:
- a. jual beli yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris yaitu sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor yang membidangi pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim yaitu sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yaitu sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak yaitu sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang yaitu 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/notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan 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.

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 Kepala BPKPD yang ditunjuk dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB dalam hal apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain, BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang;
 - c. SKPDN jika jumlah BPHTB yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit BPHTB tidak terutang dan tidak ada kredit BPHTB;
 - d. SKPDLB dalam hal jumlah BPHTB yang dibayar lebih besar dari jumlah BPHTB yang terutang; dan/atau
 - e. STPD jika Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 2% (dua persen)

sebelum dihitung dari BPHTB yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya BPHTB.

- (4) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB 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 administratif berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dikenakan atas keterlambatan pembayaran BPHTB.
- (8) Sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya BPHTB.
- (9) Format formulir SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum dalam Lampiran III, Lampiran IV, Lampiran V, Lampiran VI, dan Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 15

- (1) Pembayaran BPHTB 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 Daerah, Bendahara Penerimaan,

dan/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 yang sudah diteliti dan divalidasi oleh pejabat yang ditunjuk.

BAB VIII

TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 16

- (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 sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Perpajakan Daerah.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan BPHTB yang terutang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai 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 BPHTB yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - d. mengurangi ketetapan BPHTB terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu Objek Pajak.
- (3) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif atas SKPDKB, SKPDKBT dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Bupati

melalui Kepala BPKPD, 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 pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif maka permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 17

- (1) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB yaitu:
 - a. Wajib Pajak mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui Kepala BPKPD dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
 - b. surat pengajuan permohonan Wajib Pajak secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB;
 - c. atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian dan dibahas bersama tim dituangkan dalam berita acara;
 - d. berita acara sebagaimana dimaksud huruf c selanjutnya dituangkan dalam keputusan Kepala BPKPD tentang pengurangan BPHTB;
 - e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTBnya; dan
 - f. Wajib Pajak harus melakukan pembayaran BPHTB terutang sejak diterimanya surat keputusan dari Bupati dan/atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu 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 dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 80% (delapan puluh persen) dari BPHTB terutang;

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 Lurah/*Perbekel* setempat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah susun sederhana atau rumah subsidi pemerintah yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima waris/hibah wasiat dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat termasuk suami/istri, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang; atau
 5. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima waris/hibah wasiat dari orang pribadi (saudara kandung) yang tidak memiliki suami/istri dan/atau tidak memiliki keturunan dalam garis keturunan kesamping (saudara kandung) diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang.
- 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, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

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, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;
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, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;
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, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang;
5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, 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, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
6. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia, diberikan

97

pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

7. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi 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, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang; dan
 8. 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, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang.
- 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, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang.
- (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. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. fotokopi keputusan Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
 - c. surat keterangan tidak mampu dari Lurah atau *Perbekel* setempat;
 - d. fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan; dan
 - e. 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. fotokopi Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab Badan;
 - b. fotokopi susunan pengurus Badan;
 - c. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
 - d. surat keterangan penguasaan fisik dari Lurah atau *Perbekel* setempat;
 - e. fotocopy bukti kepemilikan tanah/bangunan;
 - f. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
 - g. 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. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. fotokopi Keputusan Menteri yang membidangi Perumahan Rakyat mengenai klasifikasi rumah dan/atau Bangunan ke dalam rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah subsidi pemerintah;
 - c. fotocopy bukti kepemilikan tanah/bangunan;
 - d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
 - e. 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. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. fotokopi akta kelahiran;
 - c. fotokopi akta hibah atau perikatan hibah;
 - d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; 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. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. fotokopi SPPT PBB-P2 atas tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
 - c. fotokopi 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 dan angka 3 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab Badan;
 - b. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 - c. fotokopi susunan pengurus;
 - d. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari Pemerintah;
 - e. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
 - f. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
 - g. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;
 - h. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - i. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - j. 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 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. fotokopi 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. fotokopi akta tanah;
 - e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
 - f. 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 5, ayat (2) huruf b

angka 6, dan ayat (2) huruf b angka 7 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi dokumen kependudukan;
- b. fotokopi dokumen kepegawaian (khusus bagi Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia);
- c. fotokopi surat keputusan pensiun (khusus bagi pensiun Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia);
- d. fotokopi surat bukti/keterangan sebagai veteran yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (khusus bagi veteran);
- e. fotokopi surat penetapan pembelian rumah dinas;
- f. fotokopi bukti lunas pembelian rumah dinas;
- g. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- h. 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 8 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi akta pendirian/penetapan lembaga Korps Pegawai Republik Indonesia;
- b. fotokopi dokumen kepengurusan Korps Pegawai Republik Indonesia;
- c. fotokopi izin peruntukan penggunaan tanah;
- d. surat pernyataan mengenai pengadaan tanah untuk perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia dari dewan pengurus Korps Pegawai Republik Indonesia;
- e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- f. 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 9 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab perusahaan;
- b. fotokopi akta pendirian perusahaan induk;

- c. fotokopi akta pendirian anak perusahaan;
 - d. fotokopi susunan pengurus;
 - e. keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi yang bersangkutan;
 - f. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;
 - g. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - h. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - i. 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 10 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - 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.
- (14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab lembaga/yayasan;
 - b. fotokopi akta pendirian lembaga/yayasan;
 - c. fotokopi susunan pengurus lembaga/yayasan;
 - d. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
 - e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;
 - f. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - g. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (15) Format keputusan pengurangan BPHTB, tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Peraturan Bupati ini.

BAB IX TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 18

- (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 yaitu terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung Pajak.

Pasal 19

Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Kepala BPKPD dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah BPHTB yang terutang atau BPHTB 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 BPHTB dan untuk satu Tahun Pajak atau masa Pajak dengan melampirkan fotokopi ketetapan BPHTB yang dimohonkan;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan BPHTB 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 yaitu tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Kepala BPKPD;
- 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 yaitu tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh Kepala BPKPD;
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar BPHTB yang terutang dan pelaksanaan penagihannya;

Pasal 20

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, 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 19 huruf e, Kepala BPKPD dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

Pasal 21

- (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 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 keputusan, keberatan yang diajukan

tersebut dianggap dikabulkan.

- (4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.
- (5) Format keputusan keberatan, sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 22

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk menugaskan pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak.

Pasal 23

- (1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak atau laporan pembahasan keberatan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Bupati menugaskan Kepala BPKPD atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan atas keberatan Pajak.
- (2) Kepala BPKPD atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan Pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati.

Bagian Kedua

Tata cara Pengajuan Banding

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan Banding hanya 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 menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 25

- (1) Apabila pengajuan keberatan atau permohonan Banding dikabulkan, sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB 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 keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah BPHTB berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan BPHTB 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 BPHTB berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB X PELAPORAN

Pasal 26

- (1) PPAT/notaris, 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 Bupati melalui Kepala BPKPD 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/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala BPKPD.
- (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) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Laporan sebagaimana dimaksud dalam 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.
- (7) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) juga melampirkan fotokopi dari SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dan/atau fotokopi SSPD-BPHTB dengan nilai NIHIL.
- (8) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebankan hak tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.
- (9) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT/notaris dan kepala kantor yang membidangi

pelayanan lelang negara tetap membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan NIHIL.

- (10) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati melalui Kepala BPKPD, maka Kepala BPKPD memberikan surat teguran kepada PPAT/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara.
- (11) Format surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (10) tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XI

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 27

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau melalui Kepala BPKPD 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 Kepala BPKPD.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
 - a. BPHTB yang dibayar lebih besar dari BPHTB 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. BPHTB 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 BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.

- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB 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 dibahas dengan Tim dan dituangkan dalam berita acara.
- (7) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati.
- (8) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. Wajib Pajak pribadi :

pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak kepada Bupati atau Kepala BPKPD dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak;
2. fotokopi NPWP atau surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
3. fotokopi Kartu Keluarga;
4. Surat permohonan pengembalian bermaterai cukup;
5. Surat kuasa (jika dikuasakan) bermaterai cukup;
6. fotokopi akta jual beli/sertifikat (kecuali batal transaksi), bukti pembayaran BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
7. alasan pembatalan transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal transaksi);
8. fotokopi lunas PBB-P2 5 (lima) Tahun terakhir; dan
9. SSPD-BPHTB yang sudah di *validasi*.

b. Wajib Pajak Badan:

pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB kepada Bupati atau Kepala BPKPD dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
2. fotokopi susunan pengurus;
3. surat permohonan pengembalian bermaterai cukup;
4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai cukup;
5. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran lunas PBB-P2;
6. fotokopi akta jual beli/sertifikat (kecuali batal transaksi), bukti pembayaran BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
7. SSPD-BPHTB yang sudah di *validasi*; 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 28

- (1) Atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), Bupati atau Kepala BPKPD 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 BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan surat

keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.

- (4) Atas permohonan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) dan setelah dilakukan permintaan data/bukti, Bupati menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 29

- (1) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya maka kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 BPHTB dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Kepala BPKPD memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan BPHTB.
- (4) Apabila kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan dengan utang Pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindahbukuan dan bukti pemindahbukuan 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 30

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebaskan pada APBD tahun berkenaan.
- (2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.
- (3) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3)

harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah yaitu:

- a. Keputusan Bupati atau Kepala BPKPD mengenai pengembalian BPHTB; dan
- b. SKPDLB.

Pasal 31

(1) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun anggaran berjalan:

- a. Kepala Bidang Penagihan dan Evaluasi pada BPKPD mengajukan permohonan pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB;
- b. Kepala BPKPD membuat dan mengajukan SPM-LS untuk selanjutnya diterbitkan SP2D-BPHTB; dan
- c. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar Kas Umum Daerah untuk melakukan pembayaran ketentuan BPHTB ke rekening Wajib Pajak.

(2) Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya:

- a. Kepala Bidang Penagihan dan Evaluasi pada BPKPD mengajukan permohonan pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada belanja tidak terduga;
- b. Kepala BPKPD membuat dan mengajukan SPM-LS untuk selanjutnya diterbitkan SP2D-BPHTB; dan
- c. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar membayar melalui Kas Umum Daerah untuk melakukan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB ke rekening Wajib Pajak.

(3) SP2D-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuat dalam rangkap 5 (lima) dengan peruntukan sebagai berikut:

- a. lembar ke 1 (satu) untuk bank;
- b. lembar ke 2 (dua) untuk Bidang Perbendaharaan;
- c. lembar ke 3 (tiga) dan 5 (lima) untuk Kepala Sub Bagian Umum dan Keuangan BPKPD; dan
- d. lembar ke 4 (empat) untuk yang bersangkutan.

BAB XII KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 32

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh 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, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (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 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 33

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

BAB XIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 34

- (1) PPAT/notaris dan kepala kantor lelang negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (2) ayat dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) PPAT/notaris dan kepala kantor lelang negara yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 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 ayat (2) ditagih dengan STPD dan merupakan penerimaan Daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah dengan menggunakan STPD tersebut, serta mendapatkan bukti pembayaran yang sah dari Bank yang ditunjuk.

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Transaksi peralihan hak atas tanah dan Bangunan yang masih dalam proses atau sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, BPHTB dihitung berdasarkan pada Peraturan Bupati Nomor 83 Tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2018 Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati

7.

Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 83 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2020 Nomor 12).

Pasal 36

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Nomor 83 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2018 Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Buleleng Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2020 Nomor 12), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Buleleng.

Ditetapkan di Singaraja
pada tanggal 1 Agustus 2022
BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

Diundangkan di Singaraja
pada tanggal 1 Agustus 2022
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,

ttd

GEDE SUYASA

BERITA DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2022 NOMOR 44.


Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum

ttd

Made Bayu Waringin,SH
Nip. 19810716 2000803 1.001

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh SSPD

 PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULELENG	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD – BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHAUAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak Sebagai Bukti Pembayaran
	BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BULELENG	
	PERHATIAN : BACALAH DAHULU PETUNJUK PENGISIAN	

A.

1. Nama wajib pajak :	
2. NPWP :	
3. alamat wajib pajak :	
4. kelurahan/ desa :	
5. RT/ RW :	
6. Kecamatan :	
7. kabupaten :	
8. kode pos :	

B.

1. NOP PBB :	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> <div><div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div></div> </div>
2. letak tanah atau bangunan :	
3. . kelurahan/ desa :	
4. RT/ RW :	
5. Kecamatan :	
6. kabupaten/ kota :	

Penghitung NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan Yang haknya diperoleh	NJOP PBB / m2 Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun....	Luas x NJOP PBB/ m2
Tanah (bumi)	7. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>	9. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>	11. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
Bangunan	8. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>	10. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>	12. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
NJOP PBB :			13. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
14. Harga transaksi/ nilai pasar :			14. <div style="width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>

15.jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :

16. nomor sertifikat :

C. Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan wajib pajak)

1. Nilai perolehan objek pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B 14	1	Rp.
2. Nilai perolehan objek tidak kena pajak (NPOPTKP)	2	Rp.
3. Nilai perolehan objek Pajak kena pajak (NPOPKP)	3	Rp.
4. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang	Angka 1- angka 2	Rp.
5. Pengenaan 50% /50% / 20% karena keg sosial/ hibah/waris, hibah wasiat*)	5% angka 3	Rp.
6. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar	Pengenaan x angka 4	Rp.

D. Jumlah setoran berdasarkan :

<input type="checkbox"/> a.	penghitungan wajib pajak	
<input type="checkbox"/> b.	STPDB / SKPDBKB / SKPDBKBT*) nomor :..... tgl :.....	
<input type="checkbox"/> c.	Pengurangan dihitung sendiri menjadi :	berdasarkan peraturan bupati nomor : 5 tahun 2011
<input type="checkbox"/> d.	

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka)

Rp.

Berdasarkan penghitungan C.4 pilihan di D

Dengan huruf :

.....,tgl.....

Wajib pajak/penyetor

mengetahui

PPAT /Notaris /

diterima oleh

Bendahara Penerimaan

BPKPD . Kab. Buleleng

telah ditetapkan :

Kepala BPKPD

Kab.Buleleng

PETUNJUK PENGISIAN SSPD

- Formulir ini terdiri dari 6 (enam) rangkap. Lembaran pertama untuk Wajib Pajak (WP) sebagai bukti pembayaran. Lembar kedua untuk PPAT, lembar ketiga untuk kepala Kantor Bidang Pertanahan Kabupaten Buleleng, lembaran keempat untuk Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah disampaikan oleh WP, lembar kelima untuk Bendahara Penerimaan ditunjukkan untuk verifikator dan lembar keenam untuk Bendahara Penerimaan sebagai arsip.
- Isilah SSPD ini dengan huruf cetak capital atau diketik.
- Gunakan satu SSPD untuk setiap setoran setiap jenis perolehan hak suatu tanah dan/atau bangunan.
- Formulir ini dapat juga digunakan untuk pembayaran atas pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran perhitungan WP.

CARA PENGISIAN

- Huruf A, diisi dengan data WP, angka 1 s/d 8 cukup jelas.
- Huruf B, diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - Angka 1 diisi dengan nomor objek pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.
 - Angka 2 s/d 6 diisi dengan luas tanah dan bangunan yang diperoleh.
 - Angka 7 s/d 13 merupakan tabel untuk menghitung NJOP PBB-P2 atas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh.
 Pada kolom 9 dan 10 agar disebutkan tahun SPPT PBB-P2 saat terjadinya perolehan.
 Dalam hal NJOP PBB-P2 belum ditetapkan / belum ada SPPT PBB-P2 angka 9 dan 10 diisi berdasarkan surat keterangan NJOP PBB-P2 yang diterbitkan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah.
 - Angka 14 diisi dengan harga transaksi yang terjadi/harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang/ nilai pasar objek tersebut.
 - Angka 15 diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Jenis perolehan hak	Kode	Jenis perolehan hak	Kode
Jual beli	01	Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	09
Tukar menukar	02	Penggabungan usaha	10
Hibah	03	Pelebaran usaha	11
Hibah wasiat	04	Pemekaran usaha	12
Waris	05	Hadiah	13
Pemasukan dalam perseroan / badan hukum lainnya	06	Perolehan hak rumah sedehana	14
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	Pemberian hak baru	15
Penunjukan pembeli dalam lelang	08	Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	16
		Pemberian hak baru di luar pelepasan hak	17

- Huruf C diisi dengan penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) oleh Wajib Pajak. dalam hal SSPD BPHTB digunakan untuk setoran berdasarkan STPD BPHTB/SKPDKB/SKPDKBT sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d maka huruf C tidak perlu diisi.
- Angka 1 Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan mempertimbangkan NJOP PBB-P2 dan harga transaksi/nilai pasar objek pajak. Dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB-P2 gunakan NJOP PBB-P2 sebagai dasar perhitungan.
- Angka 2 diisi sesuai dengan besarnya NPOPTKP.
- Angka 3 cukup jelas.
- Angka 4 diisi dengan mengalikan NPOPKP (angka 3) dengan tarif 5%.

Angka 5

diisi "hanya" dalam hal WP memperoleh hak atas tanah karena pemberian hak pengelolaan atau dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena kegiatan sosial, hibah, waris, hibah wasiat, dengan perhitungan sbb:

- a. $50\% \times \text{BPHTB yang terutang (angka 4)}$;
Apabila tanah dan bangunan yang digunakan untuk kegiatan sosial dan pendidikan
- b. $50\% \times \text{BPHTB yang terutang (angka 4)}$;
Apabila WP adalah: orang pribadi penerima hibah yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sedarah ke atas atau satu derajat kebawah
- c. $20\% \times \text{BPHTB yang terutang (angka 4)}$;
Apabila WP adalah: orang pribadi penerima waris / hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi warisan/hibah wasiat termasuk suami, istri pemberi waris/hibah wasiat.

- Huruf D, diisi dengan memberi tanda "x" pada kotak yang sesuai dengan setoran pajak :
- | | |
|----------|---|
| Huruf a. | jika setoran akan dilakukan sebagaimana huruf c. |
| Huruf b. | jika setoran dilakukan tidak menggunakan perhitungan huruf C, tetapi menggunakan STPD, SKPDKB, SKPDKBT. |
| Huruf c. | jika WP memenuhi syarat tertentu untuk mendapatkan pengurangan dari jumlah yang seharusnya ada dihuruf C, diisi dengan prosentase sesuai dengan ketentuan yang berlaku. |
| Huruf d. | jika terdapat dasar/ketentuan lain selain huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d seperti setoran berdasarkan SK pembetulan/keberatan/putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah berbeda dengan yang tertera di huruf c. |

Bagian jumlah pajak yang ditorokkan diisi memperhatikan huruf C-4 dan pilihan pada huruf D

- Jika D-a dipilih maka jumlah setoran menggunakan C-4.
- Jika D-b dipilih maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-b.
- Jika D-c dipilih maka jumlah setoran menggunakan C-4 dikalikan dengan prosentase yang dinyatakan di D-c
- Jika D-d dipilih maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-d.

Jumlah setoran tersebut diisi dengan angka (dalam kotak) dan huruf pada bagian yang diarsir.

Catatan : dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD BPHTB dengan memberikan keterangan NIHIL pada bagian jumlah setoran.

SSPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bendahara Penerimaan).

[Salinan Sesuai Dengan Aslinya]
Kepala Bagian Hukum

Made Bayu Waringin, S.H.
NRP. : 19810716 200803 1 001



PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI BULELENG
 NOMOR 44 TAHUN 2022
 TENTANG
 PERATURAN PELAKSANAAN
 PERATURAN DAERAH NOMOR 1
 TAHUN 2011 TENTANG BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

A. BENTUK DAN ISI FORMULIR PENELITIAN SSPD



PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG
 BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
 PENDAPATANDAERAH
 Jalan Ngurah Rai Nomor 2 Telepon (0362) 3301977
 SINGARAJA

Nomor Formulir :

FORMULIR PENELITIAN SSPD BPHTB

Kepada :

Yth.

di -

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan dibawah :

Nama Wajib Pajak :
 Alamat Wajib Pajak :
 Nomor Objek Pajak PBB :
 Letak Tanah dan Bangunan :
 Telp.

Dengan ini saya mengajukan permohonan penelitian SSPD BPHTB, dengan kelengkapan sebagai berikut :

- SSPD;
- Fotokopi identitas Wajib Pajak (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Paspor);
- Bukti Pelunasan SPPT PBB-P2 luas dan nama sesuai bukti kepemilikan;
- Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
- Fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- Fotokopi sertifikat Tanah/Bukti Kepemilikan Lainnya; dan
- Dokumen pendukung lain yang diperlukan; seperti : - foto objek pajak

-
 -

Demikian permohonan saya untuk dapat dilakukan penelitian.

Hormat Saya,

Pemohon

.....

B. KERTAS KERJA PENELITIAN/VERIFIKASI SSPD



PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH
Jalan Ngurah Rai Nomor 2 Telepon (0362) 3301977
S I N G A R A J A

KERTAS KERJA PENELITIAN/VERIFIKASI SSPD BPHTB
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
PENDAPATAN DAERAH KAB.BULELENG

Bulan :
Tahun :
No. Register :

Telah diadakan penelitian SSPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak

DATA WAJIB PAJAK

Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :Telp.....
Letak/Alamat Objek Pajak :

Penelitian telah dilaksanakan pada unsur-unsur sebagai berikut:

No.	Unsur yang diteliti		Menurut SSB	Menurut hasil penelitian	Sesuai	Tidak Sesuai	Keterangan
1	NOP						
2	NJOP Bumi/m ²						
3	NJOP Bangunan/m ²						
4	Penghitungan BPHTB						
	1)	NPOP					
	2)	NPOPTKP					
	3)	NPOPKP					
	4) BPHTB yang terutang						
	5) BPHTB yang harus dibayar						
	6) Jumlah Setoran Berdasarkan	a	Perhitungan WP				
		b	STPD/ SKPDKB/ SKPDKBT *)				
		c	Pengurangan dihitung sendiri karena <div><div></div><div></div></div>				
		d				

Kesimpulan hasil penelitian: **)
1. Memenuhi syarat untuk dicap dan ditandatangani
2. Tidak memenuhi syarat untuk dicap dan ditandatangani

Informan,	Mengetahui,	Singaraja, Petugas Peneliti,
.....
	NIP.	NIP.


BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh Format Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar


	SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR (SKPDKB)	
PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULELENG		
Nomor : Tanggal penerbitan : Tanggal jatuh tempo :		
Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor ... Tahun ... Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap:		
Nama :	NPWP :	
Alamat :		
Kabupaten / kotamadya : Buleleng	kode pos :	
Atas perolehan hak atas tanah dan bangunannya dengan :		
Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak*):	nomor :	tanggal :
NOP :	Jenis Perolehan Hak :	
Alamat :	RT/RW :	
Desa/kelurahan :	Kecamatan :	
Kabupaten/kotamadya :	kode pos :	
Dari Pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :		
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp.	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	Rp.	
4. Pajak yang seharusnya terutang: 5% x Rp. (3)		
5. Pengenaan keg sosial/ hibah/ waris, hibah wasiat (50%/50%/20%*) x Rp. (4)	Rp.	
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)		Rp.
7. Pajak yang telah dibayar	Rp.	
8. Diperhitungkan :		
8.a Pokok Pajak	Rp.	
8.b Pengurangan	Rp.	
8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp.	
8.d Dikurangi pokok SKPDLB/SKPKPB	Rp.	
8.e Jumlah (8.c - 8.d)	Rp.	
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7+8.e)	Rp.	
10. Pajak yang kurang dibayar (6-9)	Rp.	
11. Sanksi administrasi berupa bunga [pasal 11 ayat (2) UU BPHTB] Bunga = bulan x 2% x Rp. (10)	Rp.	
12. Jumlah yang masih harus dibayar (10+11)	Rp.	
Dengan huruf :		
Kepada Yth :	Kepala BPKPD Kabupaten Buleleng	
di- Kab. Buleleng		
*)coret yang tidak perlu		
XGunting disini.....		
Nama wajib pajak : Atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan, Alamat : Des/Kel NOP : Nomor SKBKB : Tanggal penerbitan :		Diterima tgl : Oleh (.....) Nama lengkap & tanda tangan

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN IV
 PERATURAN BUPATI BULELENG
 NOMOR 44 TAHUN 2022
 TENTANG
 PERATURAN PELAKSANAAN
 PERATURAN DAERAH NOMOR 1
 TAHUN 2011 TENTANG BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

 PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULELENG		SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN (SKPKBT)	
Nomor : Tanggal penerbitan : Tanggal jatuh tempo :			
I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor ... Tahun Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap			
Nama :		NPWP :	
Alamat :			
Kabupaten / kotamadya : Buleleng		kode pos :	
Atas perolehan hak atas tanah dan bangunannya dengan : Akta/risalah lelang/pendaftaran hak*) : nomor : tanggal :			
NOP :		jenis perolehan hak :	
Alamat :		RT/RW :	
Desa/kelurahan :		Kecamatan :	
Kabupaten/kotamadya :		kode pos :	
Dari Pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :			
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		Rp.	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)		Rp.	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)		Rp.	
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% x Rp.			Rp.
5. Pengenaan waris/hibah wasiat (80%) x Rp.			Rp.
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)			Rp.
7. Pajak yang telah dibayar		Rp.	
8. Diperhitungkan :			
8.a Pokok STB		Rp.	
8.b Pengurangan		Rp.	
8.c Jumlah (8.a + 8.b)		Rp.	
8.d Dikurangi pokok SKPDLB/SKPKPB		Rp.	
8.e Jumlah (8.c - 8.d)		Rp.	
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7+8.e)			Rp.
10. Pajak yang kurang dibayar (6-9)			Rp.
11. Sanksi administrasi berupa bunga [pasal 11 ayat (2) UU BPHTB]			
Bunga = bulan x 2% x Rp.	(10)		Rp.
12. Jumlah yang masih harus dibayar (10+11)			Rp.
Dengan huruf :			
Kepada Yth :		Kepala BPKPD Kabupaten Buleleng	
di- Kab. Buleleng			
*)coret yang tidak perlu			

.....Gunting disini.....

Nama wajib pajak : Atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan, Alamat : Desa/kelurahan NOP : Nomor SKBKB : Tanggal penerbitan :	Diterima tgl : Oleh : Nama lengkap & tanda tangan
---	--

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

Contoh Format Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil

Nomor :
 Tanggal Penerbitan : Tanggal Jatuh Tempo :
 I. Berdasarkan Pasal 85 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap:
 Nama : NPWP :
 Alamat :
 Kota : Kode Pos :
 Atas perolehan hak atas tanah dan bangunannya dengan :
 Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak :*) Nomor : Tanggal:
 NOP : Jenis Perolehan Hak :
 Alamat : RT/RW :
 Desa/Kelurahan : Kecamatan :
 Kabupaten/Kotamadya : Kode Pos :
 II. Dari pemeriksaan tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :
 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) : Rp.
 2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp. 60.000.000,00,-
 3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2) Rp.
 4. Pajak yang seharusnya terutang 5% x Rp(3) Rp.
 5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat 25%/50%xRp...(4)Rp.
 6. Pajak yang harus dibayar (4 atau 5) Rp.
 7. Pajak yang telah dibayar Rp.
 8. Diperhitungkan Pokok STB Rp.
 9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8) Rp.
 10. Jumlah pajak yang lebih bayar/tidak seharusnya terutang (6 – 9)Rp.

An. Bupati Buleleng
Kepala Badan Pengelolaan
Keuangan dan Pendapatan Daerah
Kabupaten Buleleng,

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN VI
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh Format Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SKPDLB BPHTB)			
Nomor	:		
Tanggal Penerbitan	:	Tanggal Jatuh Tempo :	
I.	Berdasarkan Pasal 85 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap:		
Nama	:	NPWP	:
Alamat	:		
Kota	:	Kode Pos	:
Atas perolehan hak atas tanah dan bangunannya dengan :			
Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak	:(*)	Nomor :	Tanggal:
NOP	:	Jenis Perolehan Hak :	
Alamat	:	RT/RW	:
Desa/Kelurahan	:	Kecamatan	:
Kabupaten/Kotamadya	:	Kode Pos	:
II.	Dari pemeriksaan tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :		
1.	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) :	Rp.	
2.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp. 60.000.000,00,-	
3.	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	Rp.	
4.	Pajak yang seharusnya terutang 5% x Rp	(3)Rp.	
5.	Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat 25%/50%xRp...(4)Rp.		
6.	Pajak yang harus dibayar (4 atau 5)	Rp.	
7.	Pajak yang telah dibayar	Rp.	
8.	Diperhitungkan Pokok STB	Rp.	
9.	Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8)	Rp.	
10.	Jumlah pajak yang lebih bayar/tidak seharusnya terutang (6-9)Rp	
Dengan huruf:			
Catatan : Apabila dalam butir tidak tercantum tanggal surat permohonan, maka sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, saudara harus mengajukan permohonan secara tertulis untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran pajak.			
An. Bupati Buleleng Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng,			
NIP.			


BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN VII
 PERATURAN BUPATI BULELENG
 NOMOR 44 TAHUN 2022
 TENTANG
 PERATURAN PELAKSANAAN
 PERATURAN DAERAH NOMOR 1
 TAHUN 2011 TENTANG BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
 BANGUNAN

Contoh Format Surat Tagihan Pajak Daerah

 <p>PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BULELENG</p>		<p align="center">SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SPTPD-BPHTB)</p>	
Nomor : Tahun : Tanggal penerimaan :			
<u>Letak objek pajak :</u> Kabupaten : buleleng Kecamatan : Kelurahan : Alamat : NOP :		<u>Nama & alamat wajib pajak</u> Nama : Alamat : NPWP :	
<u>Perincian Pajak Terutang</u>			
1. Pajak terutang menurut SSPD, SKPDKB, SKPDKBT Tahun		Rp.	
2. Telah dibayar tanggal		Rp.	
3. Pengurangan		Rp.	
4. Jumlah yang dapat diperhitungkan (angka 2+ angka 3)		Rp.	
5. Pajak kurang bayar (angka 1-angka 4)		Rp.	
6. Denda administrasi 2% x24blnx Rp. (angka 5)		Rp.	
7. Pajak yang terutang berdasarkan putusan BPSP dikurang angka 1		Rp.	
8. Pajak yang masih harus dibayar (5+6+7)		Rp.	
Tanggal jatuh tempo :		Tempat pembayaran : kantor Badan Keuangan Daerah Kab. Buleleng	
<p align="center">PERHATIAN</p> 1. Surat tagihan BPHTB ini harus dilunasi paling lambat 1(satu) bulan sejak tanggal diterima 2. Apabila setelah lewat tanggal jatuh tempo utang pajak belum dilunasi maka tindakan penagihan akan dilanjutkan dengan penerbitan surat paksa, pelaksanaan sita dan lelang	tanggal..... Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten buleleng _____	

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN VIII
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh Format Keputusan Permohonan Pengurangan



PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH
Jl. Ngurah Rai Nomor 2 Telp. 3301977
SINGARAJA

**KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLAN KEUANGAN
DAN PENDAPATAN DAERAH KABBULELENG**

NOMOR :

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

KEPALA BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN BULELENG,

- Membaca : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Nomor tanggal
- Menimbang : a. Hasil pemeriksaan sederhana kantor/lapangan *) atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Kantor/Lapangan *) Nomor Tanggal;
- b. Bahwa terdapat/tidak terdapat *) cukup alasan untuk mengurangi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang.
- Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 1);
3. Peraturan Bupati Buleleng Nomor ... Tahun ... tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

KESATU : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak

7

permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :
Letak Obyek Pajak :
Tahun BPHTB :

Atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan :

Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak/Putusan
Hakim/Dokumen lainnya **) :
Nomor :
Tanggal :
NOP :
Letak Obyek :
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kota :

KEDUA : Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU, maka besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar adalah sebagai berikut :

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

KETIGA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

KEEMPAT : a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada Wajib Pajak.
b. Salinan Keputusan ini disampaikan kepada Bupati.

Ditetapkan di Singaraja,
Pada tanggal
Kepala Badan Pengelolaan Keuangan
dan Pendapatan Daerah
Kabupaten Buleleng

(.....)
NIP.

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

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN IX
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh Format Keputusan Permohonan Keberatan



PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH
Jl. Ngurah Rai Nomor 2 Telp. 3301977
SINGARAJA

**KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN
DAN PENDAPATAN DAERAH KAB BULELENG**
NOMOR /SK.KEBERATAN.BPHTB/

TENTANG

KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN BULELENG,**

- Membaca : Surat permohonan Keberatan BPHTB yang diajukan oleh Nomor
... tanggal yang diterima Badan Pengelolaan Keuangan dan
Pendapatan Daerah berdasarkan tanda terima nomor tanggal
..... atas BPHTB tahun pajak, perlu diterbitkan keputusan
atas permohonan keberatan dimaksud;
- Menimbang : bahwa berdasarkan hasil PEMERIKSAAN sebagaimana
dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Keberatan BPHTB nomor
..... tanggal perlu menetapkan keputusan Keberatan
BPHTB atas permohonan keberatan dimaksud;
- Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011
tentang Pajak Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
(Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 1);
3. Peraturan Bupati Buleleng Nomor Tahun tentang Tata Cara
Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
PENDAPATAN DAERAH KAB BULELENG TENTANG KEBERATAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**
- KESATU : Mengabulkan/menolak sebagian atas permohonan Keberatan BPHTB;

9.

- a. Wajib Pajak
 Nama :
 NPWP : -
 Alamat :
 b. SPPT PBB
 Nomor :
 Tahun :
 PBB yang Terutang :
 c. Objek Pajak
 NOP :
 Alamat :
 Desa / Kelurahan :
 Kecamatan :
 Kabupaten / Kota :

KEDUA : Sesuai dengan Diktum KESATU, besarnya BPHTB terutang menjadi sebesar (terbilang);

KETIGA : Penghitungan besarnya BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada diktum KEDUA adalah sebagai berikut;

Uraian	Luas (m ²)		NJOP/m ² (Rp)		Ketetapan
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula					
Menjadi					

KEEMPAT : Apabila di kemudian hari ternyata diketahui terdapat kekeliruan dalam Keputusan KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BULELENG ini, kekeliruan tersebut akan dibetulkan sesuai ketentuan yang berlaku.

KELIMA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Singaraja,
 Pada tanggal
 Kepala Badan Pengelolaan Keuangan
 dan Pendapatan Daerah
 Kabupaten Buleleng

(.....)
 NIP.

Keputusan ini disampaikan kepada:

1. Wajib Pajak.
2. Arsip.

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN X
 PERATURAN BUPATI BULELENG
 NOMOR 44 TAHUN 2022
 TENTANG
 PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
 NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHA
 HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Contoh Format Laporan PPAT/PPATS

NO	NOTARIS-PPAT/PPAT CAMAT/ PPATS KECAMATAN	TANGGAL LAPORAN	LAPORAN DISAMPAIKAN KE BKD	Berdasar SSPD - BPHTB Lembar Ke - 4									Batas Laporan	
				JUMLAH AKTA YANG DITERBITKAN										
				JUAL BELI	WARIS	HIBAH	APHT	APHB	Lain-lain	AKTA KESELURUHAN	SSPD Bayar	Akta Bayar		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
											</			

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

LAMPIRAN XI
PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 44 TAHUN 2022
TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

Contoh Surat Teguran

SURAT TEGURAN

....., Tahun
Kepada :
Yth. Bapak/Ibu/Sdr.
di -

SURAT TEGURAN
Nomor :

Nama Usaha/Perusahaan _____

NPWPD : _____

--	--	--	--	--	--	--	--

--	--

Alamat _____

Menurut pembukuan kami, hingga saat ini Saudara masih mempunyai tunggakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai berikut :

Jenis Pajak	Tahun	Nomor dan Tanggal SKPKDB/ SKPKDBT/STPD/SK Keberatan/ SK Pembetulan/Putusan Banding *)	Tanggal Jatuh Tempo	Jumlah Tunggakan Rp.
Jumlah				

: _____

Dengan huruf (.....)

Untuk mencegah tindakan penagihan dengan Surat Paksa, maka diminta kepada Saudara agar melunasi jumlah Tunggakan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal Surat Teguran ini.

Dalam hal Saudara telah melunasi Tunggakan tersebut diatas, diminta agar Saudara segera melaporkan kepada Bidang Pendataan dan Pelayanan dan kepada Bidang Penagihan dan Evaluasi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kab.Buleleng.

PERHATIAN
PAJAK HARUS DILUNASI DALAM WAKTU 7 (TUJUH) HARI SETELAH TANGGAL SURAT TEGURAN INI, SESUDAH BATAS WAKTU ITU TINDAKAN PENAGIHAN AKAN DILANUTKAN DENGAN PENYERAHAN SURAT PAKSA

Singaraja, Tahun

Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan
Pendapatan Daerah Kab.Buleleng

NIP.

BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA