



BUPATI KATINGAN
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH

PERATURAN BUPATI KATINGAN
NOMOR 56 TAHUN 2024

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN KATINGAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KATINGAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, dan Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Katingan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dipandang perlu mengatur petunjuk pelaksanaannya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Katingan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kaupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4180);
2. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Katingan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Katingan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Katingan Nomor 93);
8. Peraturan Bupati Katingan Nomor 4 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Katingan (Berita Daerah Kabupaten Katingan Tahun 2022 Nomor 654);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN KATINGAN.

/

Wena

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Katingan.
2. Kepala Daerah, yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Katingan.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Kabupaten Katingan.
4. Perangkat Daerah, yang selanjutnya disingkat PD adalah Perangkat Daerah pada Pemerintah Daerah yang membidangi pengelolaan pajak daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Katingan.
6. Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disebut Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Katingan.
7. Unit Pelaksana Teknis Badan, yang selanjutnya disingkat UPTB adalah Unit Pelaksana Teknis Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Katingan.
8. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Pajak Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan Daerah yang berlaku.
9. Bendahara Penerima adalah Bendahara Khusus Penerima pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Katingan yang ditunjuk untuk menerima dan mencatat pembayaran pajak yang disetor oleh wajib pajak atau penanggung pajak dan menyetorkan ke Kas Daerah.
10. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Katingan atau Badan yang diserahi wewenang dan tanggung jawab sebagai Pemegang Kas Daerah Kabupaten Katingan tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah.
11. 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
13. 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.
14. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
15. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komaditer, Perseroan lainnya, BUMN 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.

16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
18. 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.
19. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
20. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
21. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan yang dapat berupa Surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
22. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, di mana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
23. Tukar Menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
24. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seseorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
25. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
26. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
27. Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroran Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
28. Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan adalah pemindahan sebagai hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
29. Penunjukan Pembeli dalam Lelang adalah penetapan pemenang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

30. Pelaksanaan Putusan Hakim yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.
31. Penggabungan Usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
32. Peleburan Usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
33. Pemekaran Usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
34. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima.
35. Pemberian Hak Baru karena Kelanjutan Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
36. Pemberian Hak Baru di luar Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut Peraturan Perundang-Undangan.
37. Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
38. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan.
39. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.
40. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dengan keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan Peraturan Perundang-Undangan.
41. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang berwenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

42. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
43. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
44. Nomor Objek Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
45. Nomor Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NOP adalah Nomor Identifikasi Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang mempunyai karakteristik unik, permanen dan standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintah desa/kelurahan yang berlaku secara nasional.
46. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
47. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
48. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
49. Pajak yang Terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah.
50. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
51. Bank Tempat Pembayaran, yang selanjutnya disebut Bank adalah Bank yang ditunjuk oleh Bupati atau pejabat untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
52. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
53. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.

54. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran, atau penyetoran pajak BPHTB yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
55. 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.
56. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
57. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak BPHTB yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
58. 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 dibayar.
59. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
60. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
61. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
62. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundangan-Undangan perpajakan daerah.
63. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.

64. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
65. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
66. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
67. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
68. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
69. Putusan Banding adalah keputusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
70. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh Pemerintah Daerah dan DPRD, dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
71. Surat Perintah Pemeriksaan Pajak Daerah selanjutnya disingkat SP2PD adalah surat perintah pemeriksaan dari Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintah bidang keuangan pemeriksa atau Tim Pemeriksa dalam hal pengajuan keberatan Pajak Daerah atau terdapat indikasi kewajiban pajak daerah yang tidak dipenuhi.
72. Dokumen Alas Hak atas Tanah adalah dokumen yang dijadikan sebagai alat pembuktian serta sebagai bukti awal penguasaan tanah.

Pasal 2

Tata Cara Pemungutan BPHTB meliputi :

- a. Objek, Subjek, dan Wajib Pajak
- b. Dasar Pengenaan, Tarif, Cara Penghitungan Pajak, Ketentuan Penetapan Pajak Terutang, dan Wilayah Pemungutan BPHTB;
- c. Pendaftaran;
- d. Pembayaran;
- e. Pelaporan;
- f. Penelitian SSPD;
- g. Pemeriksaan;
- h. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak;
- i. Pengurangan, Pembetulan, dan Pembatalan Ketetapan;
- j. Penagihan Pajak;
- k. Keberatan dan Banding;
- l. Gugatan Pajak;
- m. Pemberian Imbalan Bunga;
- n. Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran BPHTB dan Imbalan Bunga; dan
- o. Penghapusan Piutang Pajak dan Penetapan Besarnya Penghapusan Piutang.

BAB II
BPHTB

Bagian Kesatu
Objek, Subjek, dan Wajib Pajak
Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- Pemindahan hak karena:
 - Jual beli;
 - Tukar-menukar;
 - Hibah;
 - Hibah wasiat;
 - Waris;
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - Penggabungan usaha;
 - Peleburan usaha;
 - Pemekaran usaha; atau
 - Hadiah.
 - Pemberian hak baru karena:
 - Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - Di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- Hak milik;
 - Hak guna usaha;
 - Hak guna bangunan;
 - Hak pakai;
 - Hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - Hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan :
- Untuk kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
 - Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - Oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - Oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- LHM

- (5) Pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.

Pasal 4

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

Bagian Kedua

**Dasar Pengenaan, Tarif, Cara Penghitungan Pajak,
Ketentuan Penetapan Pajak Terutang
dan Wilayah Pemungutan BPHTB**

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
(2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :
a. Harga transaksi untuk jual beli;
b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
(3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
(4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(5) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
(6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

- (7) Dalam hal nilai bangunan belum ada pada SPPT PBB-P2 atau tidak sesuai dengan nilai bangunan waktu terjadinya perolehan ditetapkan minimal NJOP per meter persegi sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan Bupati tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar pengenaan PBB-P2 untuk tahun berjalan.

Pasal 6

- (1) NPOPTKP BPHTB diberikan kepada setiap Wajib Pajak per tahun dengan ketentuan sebagai berikut :
- Untuk 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 dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak selama 1 (satu) tahun (1 Januari sampai dengan Desember);
 - Untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, ditetapkan sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak selama 1 (satu) tahun (1 Januari sampai dengan Desember);
 - Untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berikutnya pada tahun yang sama, dalam hal perolehan hak selain huruf a, kepada Wajib Pajak diberikan NPOPTKP sebesar Rp0,00 (nol rupiah).
- (2) Besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak untuk setiap jenis perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (3) Penetapan besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan pajak yang harus dibayar Wajib Pajak dan potensi penerimaan daerah.

Pasal 7

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (2) Contoh penghitungan BPHTB :
- Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai perolehan objek pajak/harga transaksi / NJOP Rp100.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp80.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak kena pajak Rp20.000.000,-
Pajak yang terutang $5\% \times Rp20.000.000,-$ = Rp1.000.000,-
 - Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai perolehan objek pajak/harga transaksi / NJOP Rp45.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp80.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak kena pajak Rp0,-
Pajak yang terutang $5\% \times Rp0,-$ = Rp0,-
 - Wajib Pajak "B" menerima Hibah dari kakak kandung dengan Nilai perolehan objek pajak/harga transaksi / NJOP Rp145.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp80.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak kena pajak Rp65.000.000,-
Pajak yang terutang $5\% \times Rp65.000.000,-$ = Rp3.250.000,-

- d. Wajib Pajak "C" menerima hibah wasiat dari ayah kandung dengan
Nilai perolehan objek pajak/harga transaksi / NJOP Rp145.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp80.000.000,- (-)
Nilai perolehan objek pajak kena pajak Rp65.000.000,-
Pajak yang terutang $5\% \times Rp65.000.000,- = Rp3.250.000,-$
- e. Wajib Pajak "C" menerima waris dari ayahnya dengan Nilai perolehan
objek pajak/harga transaksi / NJOP Rp400.000.000,-
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp300.000.000,- (-)
Nilai perolehan objek pajak kena pajak Rp100.000.000,-
Pajak yang terutang $5\% \times Rp100.000.000,- = Rp5.000.000,-$

Pasal 9

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan :
- Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - Pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - Pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pasal 10

- Pemungutan BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.
- BPHTB dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak atau *Self Assessment System*.

BAB III PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu Pendaftaran BPHTB Pasal 11

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk.

- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Wajib Pajak diberikan satu NPWP yang diterbitkan oleh Pajabat yang ditunjuk.
- (3) NPWP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (4) NPWP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

Bagian Kedua
Pembayaran BPHTB
Pasal 12

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (3) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (5) Pembayaran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 berdasarkan nilai perolehan Pajak.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan :
 - a. Jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. Jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (7) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Pasal 13

BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum :

- a. Ditandatanganinya akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha atau hadiah;
- b. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten, dalam hal perolehan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau waris;
- c. Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, dalam hal perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak; dan
- d. Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang dalam hal perolehan hak karena lelang.

Pasal 14

- (1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta, keputusan, atau risalah lelang atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa BPHTB yang wajib dibayar atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke kas daerah oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pembuktian pembayaran BPHTB ke kas daerah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi SSPD BPHTB yang telah diteliti oleh Bapenda dengan menunjukkan asli SSPD BPHTB yang bersangkutan.
- (3) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat, Pejabat Lelang, Pejabat Badan Pertanahan Nasional atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB yang berlaku juga sebagai SPTPD.
- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Kuasa Wajib Pajak yang ditunjuk.
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan tanpa harus melengkapi tanda tangan dan cap notaris, kantor lelang atau kantor pertanahan.
- (4) Wajib Pajak wajib memiliki NPWP.
- (5) Tata cara pemberian NPWP mengikuti ketentuan perundangan perpajakan yang berlaku.
- (6) Wajib Pajak wajib mencantumkan NPWP dan Nomor Identitas Wajib Pajak pada SSPD BPHTB.

Pasal 16

- (1) SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (2) SSPD BPHTB wajib disampaikan kepada Bapenda oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (3) SSPD BPHTB merupakan alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB terutang dan sekaligus menjadi alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pejabat yang ditunjuk.
- (4) BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Dalam hal BPHTB yang terutang nihil, Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil (SSPD BPHTB nihil). SSPD BPHTB nihil wajib diketahui oleh PPAT/notaris/Kepala Kantor lelang/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten.
- (6) Formulir SSPD BPHTB disediakan di Bapenda, dan/atau UPTB.

Bagian Ketiga
Pelaporan BPHTB
Pasal 17

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris/Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang sesuai kewenangannya wajib :
- Meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani :
 - Akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan/atau
 - Pendaftaran hak baru atas tanah dan/atau bangunan atau pendaftaran penulisan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - Menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan disertai salinan SSPD BPHTB kepada Bapenda;
 - Melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah;
 - Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c disampaikan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, status hak, letak tanah dan/atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.
- (3) Dalam hal Pejabat pembuat akta tanah/Notaris/Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :
- Denda sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - Denda sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib :
- Meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - Melaporkan risalah lelang kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (5) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagian Keempat
Penelitian SSPD BPHTB
Pasal 18

- (1) Wajib Pajak mengisi SSPD.
- (2) SSPD BPHTB dibuat dalam 6 rangkap, terdiri dari :
- Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - Lembar 2 untuk Notaris/PPAT/Kantor lelang;
 - Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan;
 - Lembar 4 untuk Bapenda sebagai lampiran permohonan penelitian;

- c. Lembar 5 untuk Kas Umum Daerah/Bendahara Penerima atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah;
 - f. Lembar 6 untuk Bank tempat pembayaran BPHTB.
- (3) Setelah melakukan pengisian SSPD, Wajib Pajak mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan Bapenda atas SSPD BPHTB.
- (4) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
- a. Kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum :
 - 1. Dalam SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 - 2. Pada basis data PBB; - b. Kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 - c. Kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
 - d. Kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar;
 - e. Kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f. Kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (5) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d meliputi perolehan hak karena waris, hibah, hibah wasiat atau pemberian hak pengelolaan.
- (6) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (7) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- (8) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (9) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

Pasal 19

- (1) Bapenda melakukan penelitian SSPD BPHTB atas SSPD BPHTB yang sudah terteri validasi penerimaan pembayaran SSPD oleh bank tempat pembayaran uang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD.
- ✓
LW

- (2) Dalam hal BPHTB terutang nihil, penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Lelang/Pejabat Kantor Pertanahanan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD BPHTB dilakukan dengan dilampiri :
 - a. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak;
 - b. Dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) belum terbit/hilang dapat digantikan dengan keterangan NJOP dari instansi terkait;
 - c. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya/asli surat pernyataan sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (bermeterai) atas tanah dan/atau bangunan uang diperoleh haknya untuk 5 tahun terakhir/terdaftar;
 - d. Fotokopi kartu identitas/Kartu Tanda Penduduk (KTP) Wajib Pajak;
 - e. Fotokopi bukti kepemilikan tanah/bangunan atau sertifikat; dan;
 - f. Fotokopi bukti pendukung lainnya sesuai dengan jenis perolehan hak.
- (4) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh hanya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 20

- (1) Penelitian sebagaimana maksud dalam Pasal 19 dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD BPHTB apabila diperlukan.
- (2) Kriteria penelitian lapangan SSPD dalam hal :
 - a. Apabila terdapat perbedaan data antara SSPD dan SPPT PBB atau basis data PBB;
 - b. Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB;
 - c. Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSPD; atau
 - d. Kriteria lainnya yang ditentukan oleh pejabat.
- (3) Hasil penelitian lapangan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD BPHTB.

Pasal 21

Langkah-langkah teknis dalam penelitian SSPD yaitu :

1. Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri atas :
 - a. SSPD BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD)/SSPD BPHTB disertai Bukti Penerimaan Daerah (BPD);
 - b. Fotokopi identitas Wajib Pajak (dapat berupa Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Paspor);
 - c. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
 - d. Fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
 - e. Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);

- f. Fotokopi Kartu NPWP; dan
 - g. Dokumen pendukung lain yang diperlukan.
- Wajib Pajak mengisi Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB. Wajib Pajak kemudian menyerahkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB, SSPD BPHTB (lembar 4), dan dokumen pendukung kepada Fungsi Pelayanan Bapenda.
2. Fungsi Pelayanan menerima Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB, SSPD BPHTB (lembar 4), dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak berdasarkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB yang diterima. Pengajuan dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Form Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data & Informasi.
 3. Fungsi Pengolahan Data & Informasi menerima Form Pengajuan Data dari Fungsi Pelayanan. Fungsi Pengolahan Data & Informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek pajak. Fungsi Pengolahan Data & Informasi kemudian mencantumkan informasi objek pajak pada Form Pengajuan Data. Fungsi Pengolahan Data & Informasi lalu menyerahkan kembali data Form Pengajuan Data kepada Fungsi Pelayanan.
 4. Fungsi Pelayanan menerima Form Pengajuan Data yang telah diisi data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data & Informasi. Dalam kondisi tertentu, Bapenda berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara nyil.

Pasal 22

- (1) Bapenda harus menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB dalam jangka waktu:
 - a. Paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterbitkannya SSPD dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan SSPD; dan
 - b. Paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB dalam hal memerlukan penelitian lapangan SSPD.
- (2) Dalam hal berdasarkan penelitian BPHTB dan/atau penelitian lapangan SSPD BPHTB ternyata BPHTB belum disetor atau BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah disetor oleh Wajib Pajak, Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut dengan menggunakan SSPD yang memuat kekurangan BPHTB terutang yang harus dilunasi.
- (3) Dalam hal tersebut kekurangan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB menjadi paling lama 1 (satu) hari kerja dihitung sejak diterimanya SSPD BPHTB bukti pelunasan kekurangan tersebut.
- (4) SSPD BPHTB bukti pelunasan yang telah diteliti, harus dicap.

Pasal 23

Terhadap SSPD BPHTB yang telah diteliti akan dilakukan perhitungan kembali dengan menggunakan nota hitung BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, masih dapat diterbitkan.

✓
Lew

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang bayar;
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB; dan
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, hasil pemeriksaan terhadap SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga.

Bagian Kelima
Pemeriksaan Pajak
Pasal 24

Pemeriksaan BPHTB :

- a. Wajib dilakukan dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan peninjauan kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB;
- b. Dapat dilakukan dalam hal :
 1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
 2. Terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

Pasal 25

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilaksanakan oleh pemeriksa atau tim pemeriksa.
- (2) Tim pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari seorang ketua tim dan seorang atau lebih anggota tim.
- (3) Penugasan pemeriksa ditetapkan dengan Surat Perintah Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB (SP2PD) yang ditandatangani oleh Kepala Badan.
- (4) Dalam hal terdapat penggantian pemeriksa atau perubahan tim pemeriksa, Bapenda tidak perlu memperbarui SP2PD tetapi harus menerbitkan Surat Tugas.
- (5) Dalam hal pemeriksaan BPHTB merupakan bagian dari pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, SP2PD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak perlu diterbitkan dan penugasan pemeriksa mengikuti penugasan yang ditetapkan dalam Surat Perintah Pemeriksaan Pajak (SP3).

Pasal 26

Dalam rangka pemeriksaan BPHTB, kepada wajib pajak disampaikan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan BPHTB.

Pasal 27

- (1) Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor, dan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan dan/atau bukti yang tidak terdapat di Bapenda.
- (2) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas pemeriksaan lapangan yang ditandatangani oleh Kepala Badan.

ber

Pasal 28

- (1) Untuk kepentingan pemeriksaan BPHTB, dapat dilakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak.
- (2) Wajib Pajak atau kuasanya harus memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam Surat Panggilan dalam rangka pemeriksaan BPHTB dengan membawa buku, catatan, dan/atau dokumen yang diperlukan oleh pemeriksa.
- (3) Dalam hal buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa fotokopi, maka Wajib Pajak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya.
- (4) Dalam hal diperlukan peminjaman buku, catatan, dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau fotokopinya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Wajib Pajak diberikan bukti peminjaman.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemeriksaan BPHTB tetap dilanjutkan berdasarkan data yang ada pada Bapenda.

Pasal 29

Dalam hal pemeriksaan BPHTB dihadiri oleh Wajib Pajak, pemeriksa harus memperlihatkan Kartu Tanda Pengenal Pegawai Bapenda dan SP2PD kepada Wajib Pajak.

Pasal 30

- (1) Hasil pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Pajak Daerah BPHTB (LHPPD).
- (2) Dalam hal dilakukan pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, LHPPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari laporan hasil pemeriksaan pajak.

Pasal 31

LHPPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 digunakan untuk pembuatan nota penghitungan :

- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Lebih Bayar (SKPDLB), apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang;
- b. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Nihil (SKPDN), apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah BPHTB yang terutang;
- c. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Kurang Bayar (SKPDKB), apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar;
- d. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB;
- e. Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (STPD), apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar, terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau dikenakan sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga; atau
- f. Surat Keputusan Keberatan, dalam hal Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan Wajib Pajak.

Pasal 32

- (1) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan hanya dengan pemeriksaan kantor, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB adalah paling lama 2 (dua) bulan yang dihitung sejak tanggal SP2PD sampai dengan tanggal LHPPD.
- (2) Dalam hal Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan Pemeriksaan Kantor dan dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan, jangka waktu Pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 4 (empat) bulan yang dihitung sejak tanggal SP2PD sampai dengan tanggal LHPPD.
- (3) Pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a dan huruf b angka 1 diselesaikan dengan memperhatikan jatuh tempo pemberian keputusan atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB atau keberatan.

Pasal 33

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

Pasal 34

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi :
 - a. Memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. Memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit :

- a. Meminta identitas dan bukti perugasana Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. Meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. Menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

Bagian Keenam
Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak
Pasal 35

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal :
 - a. Terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33;
 - b. Jika SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu masa pajak dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; dan/atau
 - c. Jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan jumlah Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT dan sebelumnya telah pernah diterbitkan SKPDKB.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

Pasal 36

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan SKPDLB.

Pasal 37

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (2) Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB hasil penghitungan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf c dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya Masa Pajak, bagian Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak yang kurang dibayar.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (4) Sanksi administratif berupa kenaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) tidak dikenakan apabila SKPDKBT diterbitkan berdasarkan laporan/keterangan tertulis dari Wajib Pajak atas kehendak sendiri, dengan syarat belum dilakukan tindakan pemeriksaan.
- (5) SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) dan ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (6) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

Pasal 38

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD dalam hal :
 - a. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. Dari hasil pemeriksaan ternyata SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak karena salah tulis dan/atau salah hitung;
 - c. SKPDB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) perbulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (4) Jumlah tagihan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang bayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Sanksi administratif berupa denda dan/atau bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d yaitu :
 - a. Sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) sebulan, dalam hal Wajib Pajak membetulkan sendiri SSPD BPHTB yang mengakibatkan utang pajak menjadi lebih besar sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan, dihitung sejak berakhirnya penyampaian SSPD BPHTB sampai dengan tanggal pembayaran karena pembetulan SSPD BPHTB;
 - b. Sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan, dalam hal pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran, dihitung sejak jatuh tempo sampai dengan diterbitkannya STPD untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan; dan;
 - c. STPD mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak, sehingga dalam hal penagihannya dapat juga dilakukan dengan Surat Paksa.

Bagian Ketujuh
Pengurangan, Pembetulan, dan Pembatalan Ketetapan

Paragraf 1
Pengurangan
Pasal 39

- (1) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, hulu-hara, dan/atau kerusuhan.

Pasal 40

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal :
 - a. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu :

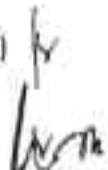
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak baru melalui program sertifikat Hak atas Tanah oleh pemerintah/ Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah/ Pemerintah Kabupaten Katingan di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi sejak saat terutang BPHTB mendapat pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
 2. Wajib Pajak yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati/pejabat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
 2. Wajib Pajak badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati/pejabat dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
 3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
 4. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Pemerintah dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 5. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 100% (seratus persen); dan/atau

6. Wajib Pajak yang obyek pajaknya terkena bencana alam di wilayah daerah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 bulan sebelum terjadinya bencana dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
 - c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dengan besaran pengurangan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen).
- (2) Apabila Wajib Pajak tidak dapat memenuhi jangka waktu yang ditentukan karena keadaan di luar kekuasaannya, maka Wajib Pajak tersebut harus dapat membuktikan keadaan tersebut.

Pasal 41

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.
- (2) Wajib Pajak juga dapat membayar lunas terlebih dahulu BPHTB terutang, selanjutnya mengajukan permohonan pengurangan BPHTB.

Pasal 42

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada pejabat dengan permohonan yang diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disertai dengan alasan yang jelas.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB harus melampirkan bukti-bukti pendukung yang dipersyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku meliputi :
 - a. Fotokopi SSPD-BPHTB lembar ke-1;
 - b. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - c. Fotokopi dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - d. Fotokopi sertifikat hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah dalam hal perolehan hak karena pemindahan;
 - e. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi, Paspor, Kartu Keluarga dan Identitas lain;
 - f. Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa atau Surat Keterangan instansi lain yang terkait.
- (3) Pejabat atas nama Bupati berwenang memberikan keputusan pemberian pengurangan BPHTB.
- (4) Pejabat harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan.
- (5) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (6) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah lewat dan pejabat tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan dianggap dikabulkan.
- (7) Permohonan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan dengan tata cara sebagai berikut : 

- a. Permohonan pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak orang pribadi/badan/Camat/Lurah/Kepala Desa/Badan Pertanahan Kabupaten Katingan dan disampaikan ke Bapenda untuk dikaji/diteliti;
- b. Tata cara pengurangan BPHTB oleh Bapenda dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :
 1. Wajib Pajak atau Instansi terkait mengirimkan Surat Pengajuan pengurangan BPHTB yang dilampiri dengan dokumen pendukung pengajuan pengurangan BPHTB kepada Bapenda :
 - a. Memperoleh sertifikat pertama sebesar 100% (seratus persen);
 - b. Memperoleh sertifikat kedua sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 - c. Memperoleh sertifikat ketiga sebesar 50% (lima puluh persen);
 - d. Memperoleh sertifikat keempat sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 - e. Memperoleh sertifikat kelima dan seterusnya sebesar 0% (nol persen).
 2. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB mendapat pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
 3. Wajib Pajak orang pribadi memperoleh hak baru atas tanah dan bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB mendapat pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 4. Wajib Pajak BUMD baru berdiri dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Pemerintah/Pemerintah Daerah sebagai penyertaan modal Pemerintah/Pemerintah Daerah mendapat pengurangan ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- c. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil pembayaran ganti rugi Pemerintah/Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOPTKP, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pembayaran ganti rugi dengan besaran pengurangan BPHTB;
 2. Bapenda kemudian memberikan tanda terima pengajuan pembebasan BPHTB kepada Wajib Pajak atau Instansi Perangkat Daerah Terkait;
 3. Bapenda memeriksa kelengkapan administrasi pengajuan pembebasan BPHTB berdasarkan data objek pajak yang telah diterima;

4. Bapenda menyiapkan formulir penelitian dan surat penolakan pengajuan pembebasan BPHTB (untuk yang ditolak) atau Surat Keputusan Pembebasan BPHTB (untuk yang disetujui);
 5. Bapenda mengirim surat penolakan pengajuan pembebasan BPHTB (bagi yang ditolak) atau Surat Keputusan Pembebasan BPHTB (untuk yang disetujui) kepada Wajib Pajak atau Instansi Perangkat Daerah terkait;
 6. Bapenda menyampaikan Rancangan Keputusan Bupati tentang Pengurangan BPHTB kepada Bupati untuk ditandatangani; dan
 7. Bapenda menyampaikan Keputusan Bupati tentang Pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak atau Instansi Perangkat Daerah terkait.
- d. Untuk melaksanakan Program Sertifikat Hak atas Tanah harus memiliki kriteria calon peserta Bidang Tanah yang sudah ditentukan.
 - e. Kriteria calon peserta dan Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah sebagai berikut :
 1. Perseorangan (Warga Negara Indonesia);
 2. Memiliki Kartu Keluarga tetap (Warga Negara Republik Indonesia), Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) sesuai dengan domisili tetap;
 3. Menyerahkan dokumen alas hak atas tanah (bukti kepemilikan tanah) dan menyerahkan fotokopinya;
 4. Memasang tanda batas Bidang Tanah;
 5. Fotokopi SPPT PBB-P2;
 6. Fotokopi Bukti Lunas PBB-P2; dan
 7. Berdomisili di Kecamatan atau berbatasan dengan Kecamatan letak tanah yang akan disertifikatkan.
 - f. Kriteria bidang tanah sebagai berikut :
 1. Tanah tidak dalam sengketa, tidak masuk dalam kawasan hutan;
 2. Luas tanah maksimum 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) untuk tanah Non pertanian dan tanah pertanian/perkebunan maksimum 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);
 3. Letak tanah berada di Kecamatan berdomisili calon peserta atau berbatasan dengan Kecamatan dan/atau dalam daerah letak tanah yang akan disertifikatkan;
 4. Bukan tanah warisan yang belum dibagi; dan
 5. Penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
 - g. Nama-nama Wajib Pajak orang pribadi yang mendapat pembebasan BPHTB ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati; dan
 - h. Program sertifikat Hak atas Tanah oleh Pemerintah/Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah/Pemerintah Kabupaten Katingan di bidang pertanahan bagi wajib pajak orang pribadi/badan yang telah diberikan berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

Paragraf 2
Pembetulan dan Pembatalan Ketetapan
Pasal 43

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap Surat Keputusan atau Surat Ketetapan sebagai berikut :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDGBT;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN;
 - e. STPD;
 - f. Surat Ketetapan Pemberian Pengurangan BPHTB;
 - g. Surat Ketetapan Pembetulan;
 - h. Surat Ketetapan Keberatan;
 - i. Surat Keputusan Pemberian Imbalan Bunga;
 - j. Surat Keputusan Pengurangan sanksi administratif;
 - k. Surat Keputusan Penghapusan sanksi administratif;
 - l. Surat Keputusan Pengurangan Ketetapan Pajak; atau
 - m. Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan Pajak.
- (3) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (4) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (5) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (6) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (7) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berisi keputusan berupa :
 - a. Mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangkan, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
 - b. Membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. Menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 44

Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara fiskus dan Wajib Pajak, yaitu :

- a. Kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan nomor objek pajak, nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, alamat objek pajak nomor surat keputusan atau surat ketetapan, luas tanah, luas bangunan, tahun pajak, dan/atau tanggal jatuh tempo pembayaran;
- b. Kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau
- c. Kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB, antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), kekeliruan penerapan NJOPTKP, kekeliruan penerapan NPOPTKP, kekeliruan pengenaan BPHTB, dan kekeliruan penerapan sanksi administratif.

Pasal 45

- (1) Permohonan pembetulan hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya secara perorangan.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43;
 - b. Diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonarinya;
 - c. Diajukan kepada Bapenda; dan
 - d. Surat permohonan ditandatangani oleh wajib pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan wajib pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa dari wajib pajak.
- (3) Tanggal Penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 adalah :
 - a. Tanggal terima surat Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak pada petugas Bapenda; dan/atau
 - b. Tanggal stempel pos tercatat, dalam hal surat permohonan disampaikan melalui pos tercatat.

Pasal 46

- (1) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) atau ayat (2), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat harus memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

Pasal 47

- (1) Pejabat harus memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangkan atau menghapuskan BPHTB yang terutang, atau sanksi administratif, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, tetapi pejabat tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan pejabat wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 48

Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui oleh pejabat telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak dan Retribusi Daerah atas surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 yang diterbitkannya, pejabat dimaksud harus menerbitkan surat keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

Pasal 49

Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 atau Pasal 48 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak dan Retribusi Daerah, pejabat dapat melakukan pembetulan lagi, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

Bagian Kedelapan
Penagihan Pajak
Pasal 50

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

Pasal 51

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (3) Kepala Daerah berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. Mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak;
 - b. Menerbitkan :
 1. Surat Teguran;
 2. Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 3. Surat Paksa;
 4. Surat perintah melaksanakan penyitaan;
 5. Surat perintah penyanderaan;
 6. Surat pencabutan sita;
 7. Pengumuman lelang;
 8. Surat penentuan harga limit;
 9. Pembatalan lelang; dan
 10. Surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2×24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.

- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejauh dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 53

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

- a. Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. Penanggung Pajak memindah tangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. Terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindah tangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. Badan usaha akan dibubarkan oleh Negara; atau
- e. Terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 54

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

Bagian Kesembilan
Keberatan dan Banding
Pasal 55

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN dan/atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak yang terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan :
 - a. Fotokopi SSPD BPHTB;
 - b. Asli SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB/SKPDN;

- c. Fotokopi akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak baru/putusan hakim; dan
 - d. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor/Kartu Keluarga (KK)/Identitas lain.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat atau tanggal Pernungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
- a. Bencana alam;
 - b. Kebakaran;
 - c. Kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. Wabah penyakit; dan/atau
 - e. Keadaan lain berdasarkan pertimbangan Kepala Daerah.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pernungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (7) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Atas pengajuan keberatan wajib pajak, pejabat melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan.
- (9) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (10) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35.

Pasal 56

- (1) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diitetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (7).
- (4) Keputusan Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa :

- a. Menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. Menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. Menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan / ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. Menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima/dikabulkan.

Pasal 57

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya 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 surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

Pasal 58

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan atau 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 Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

(b) m

- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 59

- (1) Surat keputusan keberatan atau putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Pajak yang terutang berdasarkan surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, atau putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

Bagian Kesepuluh
Gugatan Pajak
Pasal 60

Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap :

- a. Pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
- b. Keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
- c. Keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 89 ayat (1) dan Pasal 90; dan
- d. Penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.

Pasal 61

Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagian Kesebelas
Pemberian Imbalan Bunga
Pasal 62

Imbalan bunga diberikan kepada wajib pajak dalam hal terdapat :

- a. Kelebihan pembayaran BPHTB karena pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya; dan/atau
- b. Keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

✓

✓

Pasal 63

- (1) Imbalan bunga atas kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a, dihitung sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran BPHTB sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding, dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB sebagian atau seluruhnya sebagaimana hasil Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.
- (2) Imbalan bunga atas keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b, dihitung sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan dengan masa imbalan bunga mulai dari berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB sampai dengan diterbitkannya Surat Perintah Membayar Kelebihan BPHTB (SPMK BPHTB), dengan dasar perhitungan imbalan bunganya adalah jumlah kelebihan pembayaran BPHTB.
- (3) Masa imbalan bunga dihitung berdasarkan satuan bulan dan kurang dari 1 (satu) bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh.
- (4) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diperhitungkan dengan utang pajak.

Bagian Kedua Belas
Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran dan
Imbalan Bunga
Pasal 64

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila :
 - a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; dan
 - b. Dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.
- (2) Keputusan terhadap kelebihan pembayaran BPHTB dituangkan dalam bentuk SKPDLB.

Pasal 65

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang jelas kepada Bapenda.
- (2) Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman surat permohonan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 66

- (1) Kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan terlebih dahulu dengan utang pajak.
- (2) Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak :

/
 m

- a. Diterbitkannya SKPDLB hasil pemeriksaan pejabat; atau
- b. Diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sehubungan dengan surat keputusan lain yang menyebabkan timbulnya kelebihan pembayaran BPHTB.

Pasal 67

Pengembalian kelebihan pembayaran dan pemberian imbalan bunga dijalankan menurut mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dengan terlebih dahulu dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berjalan melalui perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) apabila SKPDLB terbit sebelum penyusunan perubahan APBD dan dianggarkan dalam Anggaran Belanja tahun berikutnya apabila SKPDLB terbit setelah penyusunan perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) tahun yang bersangkutan.

Bagian Ketiga Belas
Penghapusan Piutang Pajak dan
Penetapan Besarnya Penghapusan Piutang

Pasal 68

- (1) Bapenda melakukan inventarisasi terhadap piutang-piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi.
- (2) Piutang pajak yang dapat dihapuskan adalah piutang pajak yang tercantum dalam :
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. STPD; dan
 - d. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding.
- (3) Inventarisasi piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan terhadap piutang pajak dari :
 - a. Wajib Pajak yang meninggal dunia dengan tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris, atau ahli waris tidak dapat ditemukan, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa wajib pajak yang meninggal dunia tersebut tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris, dari pejabat yang berwenang;
 - b. Wajib Pajak yang tidak mempunyai harta kekayaan lagi, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa Wajib Pajak memang benar-benar sudah tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
 - c. Wajib Pajak yang hak penagihannya telah kedaluwarsa;
 - d. Wajib Pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena sebab lain, misalnya Wajib Pajak tidak dapat ditemukan, dokumen tidak lengkap atau tidak dapat ditelusuri lagi disebabkan keadaan yang tidak dapat dihindarkan seperti bencana alam, kebakaran, rusak diakibatkan cuaca atau hewan dan sebab lain sebagainya.

- (4) Untuk memastikan piutang pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan penelitian setempat dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian setempat.

Pasal 69

- (1) Berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3), pejabat Bapenda menyusun daftar piutang pajak yang diperkirakan tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi untuk dilaksanakan penelitian setempat dan/atau penelitian administrasi guna memastikan piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) pajak yang nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi.
- (2) Penelitian setempat dilakukan oleh Bapenda terhadap piutang pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) huruf a dan huruf b, berdasarkan surat perintah penelitian setempat yang diterbitkan oleh pejabat.
- (3) Penelitian administrasi dilakukan terhadap piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) huruf c.
- (4) Penelitian setempat atau penelitian administrasi dilakukan terhadap piutang pajak yang tidak mungkin dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) huruf d, dan untuk penelitian setempat harus dilakukan dengan surat perintah penelitian setempat yang diterbitkan oleh Bapenda.

Pasal 70

- (1) Penelitian administrasi atau penelitian setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) dilakukan pada setiap wajib pajak, setiap tahun pajak, dan setiap jenis ketetapan.
- (2) Penelitian administrasi secara kolektif hanya dapat dilakukan terhadap piutang pajak yang benar-benar telah kedaluwarsa atau dokumen pendukungnya tidak lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) huruf c dan huruf d.

Pasal 71

- (1) Laporan hasil penelitian setempat dan laporan hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) disampaikan kepada Bupati.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan bahan penyusunan Keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Pajak.

✓

✓

BAB IV
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 72

Dalam hal terjadi perubahan nomenklatur organisasi sebagai akibat perubahan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka kewenangan pelaksanaan dari Peraturan Bupati ini tetap melekat pada Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 73

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka seluruh Peraturan Bupati Katingan yang mengatur tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelumnya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 74

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal 13 Maret 2024.

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

Ditetapkan di Kasongan
pada tanggal 31 Desember 2023



Diundangkan di Kasongan
pada tanggal 31 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KATINGAN



BERITA DAERAH KABUPATEN KATINGAN TAHUN 2024 NOMOR 824