



**BUPATI MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 191 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MALANG,

- Menimbang :
- a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu instrumen untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan kemandirian daerah serta sebagai bagian dari pelaksanaan otonomi daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana amanat konstitusi;
 - b. bahwa tata cara pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan perlu disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan, teknologi dan dinamika masyarakat sehingga pelaksanaan akan berjalan lebih efektif, efisien, transparan, akuntabel serta mampu menunjang optimalisasi pendapatan asli daerah;
 - c. bahwa Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sudah tidak sesuai dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dan kebutuhan Pemerintah Daerah serta masyarakat, sehingga perlu diganti;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c serta untuk melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;



- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);



5. 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);
6. 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);
7. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2016 Nomor 1 Seri C), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 3 Tahun 2023 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2023 Nomor 3 Seri C);



10. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2023 Nomor 7 Seri A);
11. Peraturan Bupati Nomor 25 Tahun 2019 tentang Sistem Informasi Pengelolaan Pajak Daerah Secara Online (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2019 Nomor 4 seri B);
12. Peraturan Bupati Malang Nomor 44 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2022 Nomor 44 Seri C);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu Umum

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Malang.
3. Bupati adalah Bupati Malang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.
6. Kepala Badan Pendapatan Daerah adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.



8. 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.
9. 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.
10. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
12. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
14. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan perseorangan, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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. 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.
17. 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.
18. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.
19. 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 BPHTB.
20. 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.
21. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai kenotariatan.
22. Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan jabatannya sebagai Notaris.
23. Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia.



24. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
25. PPAT Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
26. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
27. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
28. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
29. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan di Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan Daerah.
30. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
31. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besaran PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
32. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat yang memuat ketetapan Pajak dan besaran jumlah pokok Pajak yang terutang.



33. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
35. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
36. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
37. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
38. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau surat keputusan keberatan.
39. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau STPD yang diajukan oleh Wajib Pajak.



40. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang digunakan Wajib Pajak 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.
41. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
42. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang Pajak dan biaya penagihan Pajak.
43. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat pada Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajibannya terkait Pajak.
44. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan Pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
45. 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.
46. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
47. Surat Perintah Membayar adalah dokumen yang digunakan untuk penerbitan surat perintah pencairan dana atas beban pengeluaran dokumen pelaksanaan anggaran satuan kerja Perangkat Daerah.
48. Surat Perintah Pencairan Dana adalah dokumen yang digunakan sebagai dasar pencairan atas beban anggaran pendapatan dan belanja Daerah.



49. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan beserta lampirannya, termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
50. 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.
51. 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.
52. 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.
53. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
54. Analisis Risiko adalah kegiatan yang dilakukan untuk menilai tingkat ketidakpatuhan Subjek Pajak atau Wajib Pajak yang mengindikasikan potensi penerimaan Pajak.
55. Laporan Hasil Pemeriksaan adalah laporan yang berisi tentang pelaksanaan dan hasil Pemeriksaan yang disusun oleh pemeriksa secara ringkas dan jelas serta sesuai dengan ruang lingkup dan tujuan Pemeriksaan.



56. Sistem Informasi Pengelolaan Pajak Daerah Mandiri, yang selanjutnya disebut SIPANJI adalah aplikasi yang berfungsi dalam pemenuhan kewajiban Pajak Daerah oleh Wajib Pajak dan Penanggung Pajak terhadap pendaftaran Pajak, pelaporan Pajak, pembayaran Pajak, serta hal lain yang berkaitan dengan Pajak secara *online*.
57. Restrukturisasi Usaha dan/atau Utang Usaha adalah rangkaian program penyelesaian utang melalui perjanjian restrukturisasi sehingga jangka waktu berlakunya restrukturisasi adalah selama jangka waktu penjadwalan utang yang tercantum dalam perjanjian.
58. Hari adalah hari kerja.

Bagian Kedua Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. NPOPTKP pada hibah wasiat atau waris tertentu dan hibah wasiat atau waris;
- b. pendaftaran, pendataan, dan penonaktifan NPWPD;
- c. pembayaran;
- d. Penelitian SSPD;
- e. pelaporan Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT/PPATS dan Pejabat Lelang;
- f. Pemeriksaan;
- g. kekurangan pembayaran;
- h. kelebihan pembayaran;
- i. Penagihan;
- j. keberatan dan banding;
- k. pembetulan dan pembatalan ketetapan;
- l. kedaluwarsa Penagihan;
- m. penghapusan piutang;
- n. pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan;
- o. pengembangan sistem informasi/elektronik; dan
- p. standar operasional prosedur.



BAB II
NPOPTKP PADA HIBAH WASIAT ATAU WARIS TERTENTU
DAN HIBAH WASIAT ATAU WARIS

Pasal 3

- (1) Jenis hibah wasiat atau waris tertentu dengan NPOPTKP yang ditetapkan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang perpajakan daerah, merupakan hibah wasiat atau waris dalam rangka melaksanakan hukum adat tertentu.
- (2) Jenis hibah wasiat atau waris selain sebagaimana jenis hibah wasiat atau waris tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang diberikan kepada 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, ditetapkan NPOPTKP sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (3) Dikecualikan dari besaran NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam hal bukti Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berupa *letter c*, sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (4) Terhadap Wajib Pajak dapat ditetapkan NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), lebih dari 1 (satu) kali.
- (5) Hukum adat tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan kebudayaan dan adat istiadat yang berlaku di Daerah, di mana tanah dan/atau bangunan yang diperoleh tidak dapat dijual atau harus diwariskan kembali.



- (6) Pelaksanaan atas hukum adat tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dibuktikan dengan surat keterangan yang diterbitkan dari instansi yang berwenang.
- (7) Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diantaranya adalah pemerintah desa setempat.
- (8) Wajib Pajak yang telah ditetapkan NPOPTKP atas Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), tidak mengurangi hak Wajib Pajak dalam memperoleh penetapan NPOPTKP untuk perolehan hak pertama sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

BAB III

PENDAFTARAN, PENDATAAN, DAN PENONAKTIFAN NPWPD

Bagian Kesatu

Pendaftaran

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Bupati melalui Badan Pendapatan Daerah.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan cara mengisi dokumen pendaftaran objek Pajak berupa SSPD BPHTB.
- (3) Tujuan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan untuk:
 - a. penerbitan NPWPD dan pembayaran BPHTB; atau
 - b. pembayaran BPHTB tanpa penerbitan NPWPD.
- (4) Pembayaran BPHTB tanpa penerbitan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dilaksanakan apabila Wajib Pajak telah memiliki NPWPD.
- (5) Pendaftaran oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara:
 - a. elektronik; atau
 - b. non-elektronik.



Pasal 5

- (1) Pendaftaran secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, dilakukan dengan ketentuan:
- a. Wajib Pajak melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang mengakses SIPANJI untuk melengkapi SSPD BPHTB serta menghitung sendiri besaran BPHTB terutang, sesuai dengan kondisi yang sebenarnya;
 - b. dalam melengkapi SSPD BPHTB serta penghitungan besaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada huruf a, Wajib Pajak dapat meminta asistensi Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang;
 - c. Wajib Pajak melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang mengunggah dokumen persyaratan; dan
 - d. menyelesaikan pendaftaran.
- (2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu:
- a. untuk Wajib Pajak orang perorangan:
 1. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing, sebagai penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 2. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu keluarga;
 3. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat nikah, bagi Wajib Pajak yang telah menikah;
 4. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun perolehan hak atau surat keterangan NJOP yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah, apabila SPPT PBB-P2 belum diterbitkan pada tahun berjalan;



5. dokumen hasil *scan* SSPD BPHTB yang sudah diisi Wajib Pajak, dilengkapi dengan stempel serta tanda tangan PPAT atau PPATS;
 6. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertipikat, *letter C*, riwayat tanah, keterangan tidak sengketa/dokumen kepemilikan atas Tanah dan/atau Bangunan;
 7. dokumen hasil *scan* atau fotokopi *draft* atau rancangan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama atau dokumen akta lainnya sesuai dengan jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dokumen kuitansi lelang atau surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional atau instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan;
 8. dokumen foto atau dokumentasi objek Pajak disertai dengan penandaan letak geografis objek Pajak;
 9. dokumen hasil *scan* atau fotokopi brosur, surat penegasan persetujuan penyediaan kredit dari bank untuk pembelian secara kredit atau dokumen kuitansi untuk pembelian secara tunai, dan surat pemesanan rumah/ruko; dan
 10. dokumen hasil *scan* atau asli surat kuasa bagi yang dikuasakan.
- b. untuk Wajib Pajak berbentuk Badan:
1. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing, sebagai penjual/pemberi dan pembeli/penerima Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, termasuk selaku Penanggung Pajak Badan;
 2. dokumen hasil *scan* atau fotokopi nomor induk berusaha;
 3. dokumen hasil *scan* atau fotokopi akta pendirian Badan, termasuk apabila ada perubahannya;
 4. dokumen hasil *scan* atau surat kuasa asli, bagi yang dikuasakan;



5. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun perolehan hak atau surat keterangan NJOP yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah apabila SPPT PBB-P2 belum diterbitkan;
 6. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertifikat/dokumen kepemilikan atas Tanah dan/atau Bangunan;
 7. dokumen hasil *scan* atau fotokopi *draft* atau rancangan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama atau dokumen akta lainnya sesuai dengan jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dokumen kuitansi lelang atau surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional atau instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan; dan
 8. dokumen foto atau dokumentasi objek Pajak disertai dengan penandaan letak geografis objek Pajak.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 7 dan huruf b angka 7, dipertimbangkan Badan Pendapatan Daerah sebagai pemenuhan persyaratan apabila dalam *draft* atau rancangan akta memuat klausula yang menyebutkan bahwa:
- a. pihak pembeli telah membayar lunas; dan
 - b. pihak pembeli telah menguasai objek Pajak tersebut.
- (4) *Draft* atau rancangan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (3), telah ditandatangani penjual/pemberi dan pembeli/penerima Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan belum ditandatangani oleh Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS.
- (5) Penandatanganan *draft* atau rancangan akta oleh penjual/pemberi dan pembeli/penerima Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sebagai bukti kesepakatan para pihak dalam proses Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan menjadi dasar pemenuhan syarat subjektif dan objektif Pajak dalam penetapan BPHTB terutang.



- (6) Pendaftaran yang dilakukan secara non-elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf b dilakukan dalam rangka melaksanakan program atau kebijakan pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak atau melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang mengajukan permohonan blangko SSPD BPHTB kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah;
 - b. Wajib Pajak atau melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau persyaratan lainnya sesuai kebijakan atau program pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
 - c. Wajib Pajak atau melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang menyerahkan SSPD BPHTB beserta dokumen persyaratan kepada petugas Badan Pendapatan Daerah; dan
 - d. melakukan pembayaran BPHTB terutang.
- (7) Warga negara asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1, merupakan warga negara asing yang jenis perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Pasal 6

- (1) Badan Pendapatan Daerah melakukan verifikasi terhadap dokumen pendaftaran yang disampaikan sendiri oleh Wajib Pajak atau melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.
- (2) Dalam hal terdapat kekurangan terkait dokumen pendaftaran objek Pajak beserta persyaratannya, Badan Pendapatan Daerah menyampaikan surat pemberitahuan guna melengkapi kekurangan dimaksud, secara elektronik atau non-elektronik.



Pasal 7

- (1) Terhadap Wajib Pajak yang telah melaksanakan pendaftaran dan belum memiliki NPWPD, serta dokumen yang disampaikan telah dinyatakan benar dan lengkap, Bupati menerbitkan NPWPD.
- (2) Bupati melimpahkan kewenangan penerbitan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (3) Selain diberikan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran objek Pajak.
- (4) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk:
 - a. orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan; dan
 - b. Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.
- (5) Penerbitan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan Badan Pendapatan Daerah kepada Wajib Pajak secara:
 - a. elektronik, melalui SIPANJI; atau
 - b. non-elektronik, dengan mencetak kartu NPWPD atau sejenisnya, serta disampaikan kepada Wajib Pajak melalui pos tercatat atau diserahkan secara langsung.

Bagian Kedua

Pendataan

Pasal 8

- (1) Bupati melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek BPHTB untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data objek BPHTB dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi terkait objek BPHTB guna keperluan administrasi perpajakan Daerah.



- (2) Bupati melimpahkan kewenangan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (3) Dalam rangka melaksanakan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah dapat berkoordinasi dengan Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau instansi yang membidangi urusan lelang, Perangkat Daerah lain dan/atau instansi pemerintah lainnya, guna memenuhi kebutuhan pendataan.
- (4) Hasil dari pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk elektronik dan non-elektronik.
- (5) Hasil dari pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dimanfaatkan Badan Pendapatan Daerah, diantaranya sebagai:
 - a. penguatan basis data perpajakan Daerah;
 - b. bahan pertimbangan dalam penghitungan dan penetapan BPHTB terutang secara jabatan;
 - c. bahan pertimbangan atau dasar kebutuhan data dalam pelaksanaan Penelitian SSPD BPHTB dan Pemeriksaan Pajak;
 - d. bahan pertimbangan dalam pemberian insentif fiskal, pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas BPHTB terutang dan/atau denda administrasinya, serta pemberian kemudahan perpajakan Daerah; dan/atau
 - e. kebutuhan perpajakan Daerah lainnya.

Pasal 9

Data Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), meliputi namun tidak terbatas pada:

- a. nomor induk kependudukan;
- b. nomor induk berusaha, untuk Wajib Pajak berbentuk Badan;
- c. alamat domisili;
- d. alamat surat elektronik; dan
- e. nomor telepon/telepon seluler.



Pasal 10

Data objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), meliputi namun tidak terbatas pada:

- a. alamat objek BPHTB;
- b. dokumen perizinan yang berkaitan dengan objek BPHTB;
- c. dokumen akta perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama atau dokumen akta lainnya yang berkaitan dengan objek BPHTB yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dalam pemungutannya, kuitansi lelang, risalah lelang dan sejenisnya, atau surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional atau instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan;
- d. catatan pembukuan yang berkaitan dengan objek BPHTB;
- e. NOPD PBB-P2; dan
- f. dokumen foto atau dokumentasi objek Pajak.

Bagian Ketiga
Penatausahaan

Pasal 11

- (1) Badan Pendapatan Daerah melakukan penatausahaan atas hasil pendataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4).
- (2) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya berupa kegiatan:
 - a. inventarisasi data; dan
 - b. pemutakhiran data.

Bagian Keempat
Penonaktifan NPWPD

Pasal 12

- (1) NPWPD yang diterbitkan atas pendaftaran dan pembayaran BPHTB, tanpa terkait dengan NOPD Pajak lainnya, tidak dapat dinonaktifkan secara jabatan oleh Pemerintah Daerah atau atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal NPWPD terkait dengan NOPD Pajak lainnya, ketentuan mengenai penonaktifan NPWPD dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di Daerah yang mengatur mengenai pendaftaran Pajak selain BPHTB.



BAB IV

PENELITIAN SSPD

Pasal 13

- (1) Terhadap Wajib Pajak yang telah melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), dilaksanakan Penelitian SSPD oleh Badan Pendapatan Daerah.
- (2) Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain meneliti:
 - a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB, dengan NOPD yang tercantum pada SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya;
 - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB, antara lain:
 1. NPOP;
 2. NJOP;
 3. besaran NPOPTKP yang ditetapkan bagi Wajib Pajak, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; pengenaan atas objek Pajak tertentu; dan
 4. BPHTB terutang atau yang harus di bayar.
 - e. dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah; dan
 - f. kesesuaian dengan dokumen persyaratan yang diunggah atau diserahkan.
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 4 meliputi perolehan hak karena waris atau hibah wasiat, atau waris dan hibah wasiat tertentu.
- (4) Termasuk dalam pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, dalam bentuk pembebasan BPHTB.



- (5) Objek Pajak tertentu yang dikecualikan serta klasifikasi dan persyaratan kategori masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, ditetapkan Bupati dengan peraturan kebijakan.
- (6) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah.
- (7) Dalam melaksanakan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan Penelitian di lapangan.
- (8) Penelitian di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. terdapat perbedaan data pada SSPD BPHTB dengan data pada basis data PBB-P2 di tahun berjalan atau dalam salinan sertifikat atau dokumen kepemilikan tanah yang disampaikan sebagai dokumen persyaratan;
 - b. perbedaan nilai perolehan objek pajak yang tercantum dalam fotokopi bukti penjualan atau bukti penerimaan dengan NPOP yang sebenarnya;
 - c. tidak dicantumkan jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam SSPD BPHTB atau jenis perolehan tersebut dicantumkan tetapi tidak sesuai dengan data yang disampaikan dalam dokumen persyaratan;
 - d. terdapat perbedaan yang mencolok antara NPOP yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan harga pasar wajar atau berdasarkan data nilai tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. untuk mengetahui kebenaran titik lokasi objek Pajak.
- (9) Dalam hal diperlukan data pelengkap atau pembanding dalam hal pelaksanaan Penelitian, Badan Pendapatan Daerah dapat meminta kepada Wajib Pajak atau melalui Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang, untuk menyampaikan data tersebut secara langsung di kantor Badan Pendapatan Daerah atau melalui media elektronik.



- (10) Dalam melaksanakan Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat membentuk tim yang ditetapkan dalam Keputusan Kepala Badan Pendapatan.
- (11) Selain melaksanakan Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah dapat melaksanakan verifikasi dan klarifikasi atau kegiatan lainnya yang merupakan satu kesatuan dalam proses Penelitian serta untuk penerbitan SSPD hasil Penelitian.
- (12) Dalam proses Penelitian yang meliputi kegiatan verifikasi dan klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10), Badan Pendapatan Daerah dapat melibatkan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak guna penerbitan SSPD hasil Penelitian.
- (13) Hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dituangkan dalam berita acara Penelitian dan diterbitkan SSPD hasil Penelitian.
- (14) SSPD hasil Penelitian yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (12), dapat diakses Wajib Pajak, Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang pada aplikasi e-BPHTB.
- (15) Dalam hal perolehan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan di tetapkan bukan sebagai objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB yang materinya memuat:
 - a. Subjek Pajak dan objek BPHTB; atau
 - b. hal umum sebagai pelaksanaan program pemerintah tanpa rincian tiap Subjek Pajak dan/atau objek BPHTB.

Pasal 14

- (1) Dalam hal BPHTB terutang nihil, Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dilakukan setelah SSPD ditandatangani oleh Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS, Pejabat Lelang atau pejabat pada instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan sesuai kewenangannya, berkaitan dengan Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.



- (2) Dalam hal BPHTB terutang nihil sebagaimana dimaksud ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan bukti pembayaran BPHTB dengan status nihil.
- (3) BPHTB terutang nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya apabila Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Penelitian SSPD, nilainya di bawah NJOPTKP sebagaimana tercantum atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kebijakan pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah.

Pasal 15

Terhadap SSPD hasil Penelitian yang telah diakses melalui aplikasi e-BPHTB oleh Wajib Pajak, Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (13), juga diterbitkan kode *billing* dan rekomendasi pembayaran.

BAB V

PEMBAYARAN BPHTB

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak melakukan pembayaran BPHTB yang terutang, pada:
 - a. bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah;
 - b. pihak yang menyediakan layanan pembayaran Pajak secara digital atau non-digital; atau
 - c. sarana atau tempat lain yang ditunjuk Pemerintah Daerah dengan keputusan Bupati, berdasarkan perjanjian kerja sama yang dilaksanakan Pemerintah Daerah,
 berdasarkan besaran BPHTB terutang yang tercantum pada SSPD hasil Penelitian, kode *billing* dan rekomendasi pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.



- (2) Lokasi pembayaran BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat digunakan untuk pembayaran atas dasar:
- SKPD;
 - SKPDKB;
 - SKPDKBT;
 - STPD;
 - Surat Keputusan Pembetulan;
 - Surat Keputusan Keberatan;
 - Putusan Banding; dan
 - hasil Penelitian BPHTB.
- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling lambat dilunasi 5 (lima) hari sejak kode *billing* atau rekomendasi pembayaran diterbitkan atau jangka waktu lain yang ditetapkan Kepala Badan Pendapatan Daerah.
- (4) Apabila pembayaran melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka Wajib Pajak atau Penanggung Pajak harus mengajukan permohonan pengaktifan kembali kode *billing* atau rekomendasi pembayaran melalui aplikasi e-BPHTB atau media elektronik lainnya guna mendapatkan kode *billing* atau rekomendasi pembayaran baru.
- (5) Pengajuan permohonan pengaktifan kembali kode *billing* dan rekomendasi pembayaran oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hanya dapat dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan SSPD hasil Penelitian.
- (6) Dalam hal telah melampaui 30 (tiga puluh) hari kalender sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wajib Pajak atau Penanggung Pajak harus mengulang kembali pendaftaran SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).



- (7) Terhadap Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan tanda bukti pembayaran, yaitu berupa:
- a. struk anjungan tunai mandiri atau bukti pembayaran dari bank yang ditunjuk Pemerintah Daerah; atau
 - b. bukti sah lainnya secara elektronik atau non-elektronik, yang diterbitkan oleh pihak layanan pembayaran Pajak secara digital atau non-digital atau sarana atau tempat lain yang ditunjuk Pemerintah Daerah.
- (8) Selain tanda bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Pajak yang melakukan pembayaran BPHTB, juga diberikan validasi terhadap SSPD BPHTB dan ditandatangani oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah secara elektronik atau non-elektronik.
- (9) Atas dasar telah terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), Wajib Pajak tidak dapat mengajukan pengembalian BPHTB terutang yang telah dibayarkan, dalam hal terjadi pembatalan kesepakatan diantara para pihak, yang terjadi setelah dilakukan pembayaran BPHTB terutang.

BAB VI

PELAPORAN NOTARIS, NOTARIS PENGGANTI, PEJABAT SEMENTARA NOTARIS, PPAT, PPATS DAN PEJABAT LELANG

Pasal 17

- (1) Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang sesuai dengan kewenangannya menyampaikan laporan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama atau dokumen akta lainnya yang berkaitan dengan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan serta risalah lelang kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.



- (2) Laporan bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. nomor dan tanggal akta atau risalah lelang;
 - b. jenis perolehan;
 - c. nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan pihak yang memperoleh hak;
 - d. jenis dan nomor hak;
 - e. lokasi tanah dan/atau bangunan;
 - f. luas tanah dan/atau bangunan;
 - g. harga transaksi;
 - h. NOPD PBB-P2;
 - i. besaran NJOP Bumi dan/atau Bangunan;
 - j. tanggal pembayaran BPHTB;
 - k. jumlah BPHTB yang dibayarkan; dan
 - l. Nomor registrasi BPHTB.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), termasuk dalam hal laporan nihil atau BPHTB terutang nihil.
- (4) Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan koordinasi dan/atau kerja sama dengan instansi pemerintah, organisasi dan/atau lembaga yang dibentuk berdasarkan peraturan peundang-undangan atau pemerintah berkaitan dengan optimalisasi pelaporan Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 18

- (1) Apabila Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang melakukan pelanggaran berkaitan dengan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dan pelanggaran lainnya dikenakan sanksi administratif, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.



- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditagih dengan menerbitkan surat tagihan denda atau dokumen lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, yang memuat besaran bunga/denda dimaksud.
- (3) Penerbitan surat tagihan denda atau dokumen lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara elektronik atau non-elektronik.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Daerah.

BAB VII

PEMERIKSAAN

Pasal 19

- (1) Bupati berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- (2) Dalam melakukan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (3) Ruang lingkup Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dapat meliputi satu atau beberapa kewajiban perpajakan pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya.
- (4) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran BPHTB;



- b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - c. Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak, dan terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan Analisis Risiko;
 - d. terdapat surat atau dokumen yang diterbitkan instansi pemerintah di bidang pertanahan atau di bidang lelang yang pada pokoknya memuat keterangan adanya selisih penghitungan atas luas objek Pajak atau atas nominal BPHTB yang terutang;
 - e. terdapat pengajuan pembatalan atas dokumen ketetapan Pajak; atau
 - f. berdasarkan pertimbangan Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah.
- (5) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan, diantaranya:
- a. penerbitan NPWPD;
 - b. penerbitan SKPDKB atau dokumen pajak lainnya;
 - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - d. penghapusan piutang Pajak;
 - e. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - f. Pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
- (6) Tata cara Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Daerah.

BAB VIII

KEKURANGAN PEMBAYARAN

Pasal 20

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB.



- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan:
- a. hasil Pemeriksaan atas pembayaran dan penyetoran berdasarkan SSPD BPHTB, jumlah BPHTB yang terutang kurang bayar; dan
 - b. penghitungan secara jabatan karena:
 1. Wajib Pajak tidak melakukan pendaftaran SSPD BPHTB dan pembayaran BPHTB yang terutang, setelah ditegur secara tertulis, berdasarkan data atau laporan yang diperoleh Badan Pendapatan Daerah; atau
 2. Wajib Pajak tidak memenuhi ketentuan Pemeriksaan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Daerah.
- (3) Terhadap penerbitan SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a 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.
- (4) Terhadap penerbitan SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b 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, 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, sejak saat terutangnya Pajak.



- (5) Selain sanksi administratif, terhadap penerbitan SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat ditambahkan sanksi administratif berupa:
- a. kenaikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk pajak barang dan jasa tertentu; atau
 - b. kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar untuk jenis Pajak selain yang dimaksud pada huruf a.

BAB IX

KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 21

- (1) Atas permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDLB secara elektronik.
- (2) Selain atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), SKPDLB diterbitkan berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan Pajak;
 - b. Surat Keputusan Keberatan;
 - c. hasil banding atas Surat Keputusan Keberatan; dan
 - d. putusan atas gugatan Pajak.
- (3) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan kalender sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menerbitkan SKPDLB.
- (4) Dalam penerbitan SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.



- (6) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran Pajak, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan Pajak yang akan terutang atau dengan utang Pajak atas nama Wajib Pajak lain.
- (7) Perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dilakukan dengan pemindahbukuan.
- (8) Terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Pemeriksaan.
- (9) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak atas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dilakukan Pemeriksaan dan diterbitkan SKPDLB.
- (10) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender sejak jangka waktu tersebut berakhir.

Pasal 22

- (1) Pengajuan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), dilakukan secara elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. salinan digital/*softcopy* dokumen permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak diunggah melalui SIPANJI berikut dokumen persyaratan;
 - b. dokumen permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dibuat dengan ketentuan:
 - 1. ditulis dalam Bahasa Indonesia;
 - 2. memuat SSPD hasil Penelitian dan dokumen bukti pembayaran Pajak yang diajukan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak;



3. dalam 1 (satu) surat permohonan, hanya untuk 1 (satu) SSPD atau bukti pembayaran Pajak yang diajukan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak;
 4. memuat jumlah Pajak terutang yang telah dibayar Wajib Pajak;
 5. memuat jumlah kelebihan Pajak yang dibayar Wajib Pajak, beserta penghitungannya; dan
 6. memuat alasan atau dasar pengembalian kelebihan pembayaran Pajak.
- c. menyelesaikan proses permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak.
- (2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:
- a. untuk Wajib Pajak orang perorangan:
 1. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 2. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan SSPD hasil Penelitian dan dokumen bukti pembayaran BPHTB;
 3. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
 4. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.
 - b. untuk Wajib Pajak Badan:
 1. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing, sebagai Penanggung Pajak;
 2. salinan digital/*softcopy* hasil scan nomor induk berusaha terkait dokumen Pajak yang diajukan pengembalian kelebihan Pajak;



3. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan SSPD hasil Penelitian dan dokumen bukti pembayaran BPHTB;
 4. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
 5. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengalami kendala dalam pengajuan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak dapat mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah, untuk mendapatkan asistensi pengajuan permohonan oleh petugas Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 23

- (1) Berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (8), Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan:
 - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang seharusnya terutang; atau
 - c. SKPDKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan kalender sejak diterbitkannya SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (9) dan pada ayat (1) huruf a.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Membayar.
- (4) Surat Perintah Membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan pajak tahun anggaran berjalan, yaitu pada mata anggaran yang sama atau sejenis dengan mata anggaran penerimaan semula.



- (5) Untuk pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB yang terjadi pada tahun sebelumnya dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.
- (6) Surat Perintah Membayar beserta SKPDLB disampaikan secara langsung oleh petugas yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat 2 (dua) Hari sebelum jangka waktu 2 (dua) bulan kalender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui.
- (7) Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang keuangan menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana SP2D paling lambat 2 (dua) Hari sejak Surat Perintah Membayar diterima.
- (8) Jika pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat waktu yang ditentukan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.

BAB XI

PENAGIHAN PAJAK

Pasal 24

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya BPHTB, Bupati dapat menerbitkan STPD.
- (2) Bupati menerbitkan STPD untuk BPHTB, dalam hal:
 - a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. pada saat Pemeriksaan Pajak, ditemukan kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya;
 - c. SKPDKB, 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) Bupati melimpahkan kewenangan penerbitan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) adalah berupa pokok Pajak yang tidak atau kurang dibayar, ditambah dengan pemberian sanksi berupa:
 - a. bunga sebesar sebesar 1% (satu persen) per bulan, dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, untuk STPD yang diterbitkan dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b; atau
 - b. bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau 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, untuk STPD yang diterbitkan dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c.
- (5) Penerbitan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didahului dengan penerbitan Surat Teguran kepada Wajib Pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya.
- (6) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan secara:
 - a. elektronik melalui SIPANJI; atau
 - b. non-elektronik yaitu:
 - 1. disampaikan secara langsung kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak; atau
 - 2. melalui pos tercatat.
- (7) Tata cara penagihan BPHTB dan penerbitan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Daerah.



BAB XII

KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Keberatan

Pasal 25

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak BPHTB dapat mengajukan permohonan keberatan secara elektronik atau non-elektronik kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah terhadap dokumen Pajak yaitu:
 - a. SSPD hasil Penelitian;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB; dan
 - e. SKPDN.
- (2) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal penerbitan dokumen Pajak dimaksud, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak atau Penanggung Pajak telah membayar Pajak terutang dalam dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit sejumlah yang disetujui Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (4) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang diajukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara elektronik, dilakukan dengan ketentuan:
 - a. salinan digital/*softcopy* dokumen permohonan keberatan diunggah melalui SIPANJI berikut dokumen persyaratan;



- b. dokumen permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dibuat dengan ketentuan:
 - 1. ditulis dalam Bahasa Indonesia;
 - 2. memuat dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
 - 3. dalam 1 (satu) surat permohonan, hanya untuk 1 (satu) dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
 - 4. memuat jumlah awal BPHTB yang terutang atau jumlah Pajak yang dipungut;
 - 5. memuat jumlah BPHTB yang terutang atau jumlah BPHTB yang dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak; dan
 - 6. memuat alasan atau dasar keberatan.
 - c. menyelesaikan proses permohonan keberatan.
- (5) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, yaitu:
- a. untuk Wajib Pajak orang perorangan:
 - 1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 - 2. salinan digital/*softcopy* hasil *scan* dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
 - 3. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* SSPD hasil Penelitian dan dokumen bukti pembayaran Pajak;
 - 4. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan;
 - 5. salinan digital/*softcopy* bukti transaksi jual beli berupa dokumen bukti transfer/kwitansi asli dalam hal berkaitan dengan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui jual beli; dan/atau
 - 6. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.



b. untuk Wajib Pajak Badan:

1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
2. salinan digital/*softcopy* hasil *scan* nomor induk berusaha terkait dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
3. salinan digital/*softcopy* hasil *scan* dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
4. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* SSPD dan dokumen bukti pembayaran Pajak;
5. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan;
6. salinan digital/*softcopy* bukti transaksi jual beli berupa dokumen bukti transfer/kwitansi asli dalam hal berkaitan dengan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui jual beli; dan/atau
7. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.

(6) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang diajukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara non-elektronik, dilakukan dengan ketentuan:

- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah dengan membawa salinan digital/*softcopy* atau salinan cetak/*hard copy* dokumen permohonan keberatan;
- b. dokumen permohonan keberatan harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b;



- c. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak membawa persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dalam bentuk salinan digital/*softcopy* atau salinan cetak/*hardcopy*; dan
 - d. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mendapatkan asistensi penyampaian melalui SIPANJI oleh petugas Badan Pendapatan Daerah.
- (7) Dalam hal Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan kalender sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 26

- (1) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Pemeriksaan atas dokumen keberatan yang diajukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (2) Hasil pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan yang disampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 27

- (1) Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, terhadap dokumen permohonan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) sampai dengan ayat (6), tidak dipertimbangkan dan tidak diterbitkan Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Permohonan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberitahukan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara elektronik, dengan surat pemberitahuan, paling lambat 7 (tujuh) Hari sejak surat Keberatan diterima, disertai dengan alasannya.



- (3) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat melakukan perbaikan atas dokumen permohonan keberatan, sepanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) tidak terlampaui.
- (4) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bukan merupakan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 28

- (1) Bupati menerbitkan Surat Keputusan Keberatan, atas permohonan yang diajukan oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1).
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan surat keputusan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (3) Keputusan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan kalender sejak tanggal surat permohonan keberatan diterima secara lengkap.
- (4) Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya, dalam hal BPHTB yang terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan BPHTB yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak;
 - b. menerima sebagian, dalam hal BPHTB yang terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagian sama dengan BPHTB yang terutang menurut Wajib Pajak atau Penanggung Pajak;
 - c. menolak, dalam hal BPHTB yang terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan BPHTB yang terutang di dalam dokumen Pajak yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak; atau
 - d. menolak dengan menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang, dalam hal BPHTB yang terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan lebih besar dari Pajak yang terutang di dalam dokumen Pajak yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.



- (5) Keputusan berupa menerima sebagian, menolak, dan menolak dengan menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, huruf c dan huruf d, disertai dengan alasan berupa perhitungan.
- (6) Dalam hal Bupati tidak menerbitkan Surat Keputusan Keberatan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir, permohonan keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan Surat Keputusan Keberatan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.
- (7) Dalam hal Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebabkan perubahan data dalam dokumen Pajak, Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan dokumen Pajak baru tanpa mengubah jatuh tempo pembayaran.
- (8) Atas penerbitan dokumen Pajak baru sebagaimana dimaksud pada ayat (7), disertai dengan pemutakhiran data pada basis data.
- (9) Terhadap terbitnya Surat Keputusan Keberatan dokumen Pajak baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak bisa diajukan permohonan keberatan kembali atas dokumen Pajak yang sama.
- (10) Terhadap terbitnya Surat Keputusan Keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak atau Penanggung Pajak untuk mengajukan permohonan keringanan pembayaran.

Pasal 29

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB 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.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah BPHTB yang terutang berdasarkan keputusan keberatan, dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 30

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Keputusan Keberatan diterima, dengan melampirkan salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar Pajak yang terutang, sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.
- (3) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak hanya dapat mengajukan 1 (satu) kali permohonan banding terhadap 1 (satu) Surat Keputusan Keberatan.
- (4) Terhadap permohonan banding dapat diajukan surat pernyataan pencabutan kepada badan peradilan pajak oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (5) Tata cara proses pengajuan banding hingga Putusan Banding, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pasal 31

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB 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 putusan banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3), tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah BPHTB terutang berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XIII

PEMBETULAN DAN PEMBATALAN

Bagian Kesatu

Pembetulan

Pasal 32

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan atas dokumen Pajak diantaranya:
 - a. SSPD hasil Penelitian;
 - b. SKPD;
 - c. SKPDKB;



- d. SKPDKBT;
 - e. SKPDLB;
 - f. STPD;
 - g. SKPDN;
 - h. Surat Keputusan Pembetulan; dan
 - i. Surat Keputusan Keberatan,
dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan secara elektronik.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan dasar pertimbangan:
- a. terdapat kesalahan tulis;
 - b. terdapat kesalahan hitung; dan/atau
 - c. terdapat kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (3) Bupati melimpahkan kewenangan penerbitan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (4) Pertimbangan berdasarkan terdapat kesalahan tulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi namun tidak terbatas pada kesalahan penulisan:
- a. NPWPD;
 - b. nama Wajib Pajak;
 - c. alamat Wajib Pajak;
 - d. alamat objek Pajak;
 - e. luas objek Pajak;
 - f. nomor ketetapan Pajak;
 - g. masa dan tahun Pajak; dan/atau
 - h. tanggal jatuh tempo.
- (5) Pertimbangan berdasarkan terdapat kesalahan hitung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi namun tidak terbatas pada kesalahan hitung penjumlahan pengurangan, perkalian dari/atau pembagian suatu bilangan.



- (6) Kesalahan hitung sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diantaranya dapat merupakan akibat dari kesalahan penetapan objek Pajak, akibat kesalahan pendataan dan/atau penelitian SSPD oleh petugas Badan Pendapatan Daerah dan/atau kesalahan Wajib Pajak pada saat pendaftaran BPHTB.
- (7) Pertimbangan berdasarkan terdapat kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi namun tidak terbatas pada:
 - a. kekeliruan dalam pengenaan tarif;
 - b. kekeliruan pengenaan Pajak, misalnya objek Pajak termasuk dalam lingkup pengecualian; dan/atau
 - c. kekeliruan penghitungan atau penerapan sanksi administratif.

Pasal 33

- (1) Pengajuan permohonan pembetulan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), dilakukan secara elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. salinan digital/*softcopy* dokumen permohonan pembetulan diunggah melalui SIPANJI berikut dokumen persyaratan;
 - b. dokumen permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dibuat dengan ketentuan:
 - 1. ditulis dalam Bahasa Indonesia;
 - 2. memuat dokumen Pajak yang diajukan pembetulan;
 - 3. dalam 1 (satu) surat permohonan, hanya untuk 1 (satu) dokumen Pajak yang diajukan pembetulan;
 - 4. memuat bentuk kesalahan yang diajukan permohonan pembetulan; dan
 - 5. memuat alasan atau dasar pembetulan dimaksud.
 - c. menyelesaikan proses permohonan pembetulan.



(2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:

a. untuk Wajib Pajak orang perorangan:

1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
2. salinan digital/*softcopy* dokumen Pajak yang diajukan pembetulan;
3. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
4. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.

b. untuk Wajib Pajak Badan:

1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing, sebagai Penanggung Pajak;
2. salinan digital/*softcopy* hasil scan nomor induk berusaha terkait dokumen Pajak yang diajukan pembetulan;
3. salinan digital/*softcopy* dokumen Pajak yang diajukan pembetulan;
4. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil scan surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
5. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.

(3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan secara non-elektronik, pengajuan permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak dapat mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah, dengan memenuhi dan membawa persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).



Pasal 34

- (1) Dalam hal pembetulan dilaksanakan atas jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), pembetulan didasarkan atas hasil Penelitian ulang terhadap SSPD oleh Badan Pendapatan Daerah.
- (2) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian dokumen Pajak sebagaimana permohonan Wajib Pajak.
- (3) Dalam rangka Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan kepada Wajib Pajak, Penanggung Pajak, Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

Pasal 35

- (1) Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal penerimaan permohonan pembetulan oleh Wajib Pajak, menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan.
- (2) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. menerima permohonan, dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan penghitungan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan atas pokok Pajak yang terutang; dan/atau
 - b. menolak permohonan.



- (3) Surat Keputusan Pembetulan berupa penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, disertai dengan alasan.
- (4) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan pembetulan yang diajukan dianggap diterima dan diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, paling lama 6 (enam) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

Pasal 36

Dalam hal Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1), masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan, Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya dapat melakukan pembetulan ulang, baik secara jabatan maupun atas permohonan kembali Wajib Pajak, dengan membatalkan Surat Keputusan Pembetulan sebelumnya.

Bagian Kedua

Pembatalan

Pasal 37

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membatalkan atas dokumen Pajak diantaranya:
 - a. SSPD hasil Penelitian;
 - b. SKPD;
 - c. SKPDKB;
 - d. SKPDKBT;



- e. STPD;
 - f. SKPDN; dan
 - g. SKPDLB,
- dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan secara elektronik.
- (2) Surat Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan dengan dasar pertimbangan:
- a. ketetapan Pajak dimaksud, seharusnya tidak diterbitkan;
 - b. diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan, termasuk saat Pemeriksaan yang pelaksanaannya tidak sesuai tata cara yang ditentukan;
 - c. kemampuan membayar Wajib Pajak; dan/atau
 - d. kondisi tertentu Wajib Pajak dan/atau objek Pajak, yang mengalami keadaan memaksa.
- (3) Kondisi tertentu Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi namun tidak terbatas pada hal sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak meninggal dunia dan tidak dapat ditemukan lagi ahli warisnya; atau
 - b. Wajib Pajak tidak dapat ditemukan keberadaannya, yang dibuktikan dengan surat keterangan Kepala Desa/Lurah setempat.
- (4) Bupati melimpahkan kewenangan penerbitan Surat Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.

Pasal 38

- (1) Pengajuan permohonan pembatalan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), dilakukan secara elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. salinan digital/*softcopy* dokumen permohonan pembatalan diunggah melalui SIPANJI berikut dokumen persyaratan;



- b. dokumen permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dibuat dengan ketentuan:
 - 1. ditulis dalam Bahasa Indonesia;
 - 2. memuat dokumen Pajak yang diajukan pembatalan;
 - 3. dalam 1 (satu) surat permohonan, hanya untuk 1 (satu) dokumen Pajak yang diajukan pembatalan; dan
 - 4. memuat alasan atau dasar pembatalan dimaksud.
 - c. menyelesaikan proses permohonan pembatalan.
- (2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:
- a. untuk Wajib Pajak orang perorangan:
 - 1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 - 2. salinan digital/*softcopy* dokumen Pajak yang diajukan pembatalan;
 - 3. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
 - 4. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.
 - b. untuk Wajib Pajak Badan:
 - 1. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing, sebagai Penanggung Pajak;
 - 2. salinan digital/*softcopy* hasil *scan* nomor induk berusaha terkait dokumen Pajak yang diajukan keberatan;
 - 3. salinan digital/*softcopy* dokumen Pajak yang diajukan pembatalan;
 - 4. salinan digital/*softcopy* dokumen hasil *scan* surat kuasa bermaterai bagi yang dikuasakan; dan
 - 5. salinan digital/*softcopy* dokumen lainnya sebagai pendukung alasan permohonan, jika diperlukan.



- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengalami kendala dalam pengajuan permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak dapat mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah, untuk mendapatkan asistensi pengajuan permohonan oleh petugas Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 39

- (1) Dalam hal pembatalan dilaksanakan atas jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), pembatalan didasarkan atas hasil Penelitian ulang terhadap SSPD oleh Badan Pendapatan Daerah.
- (2) Dalam hal pembatalan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian atau Pemeriksaan terhadap dokumen Pajak sebagaimana permohonan Wajib Pajak.
- (3) Dalam rangka Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan kepada Wajib Pajak, Penanggung Pajak, Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, PPAT, PPATS atau Pejabat Lelang.

Pasal 40

- (1) Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai kewenangannya dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal penerimaan permohonan pembatalan, menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan.
- (2) Surat Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. menerima permohonan; atau
 - b. menolak permohonan.



- (3) Keputusan berupa penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, disertai dengan alasan.
- (4) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan pembatalan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender, terhitung sejak jangka waktu 6 (enam) bulan kalender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

BAB XIV

KEDALUWARSA DAN PENGHAPUSAN PIUTANG

Bagian Kesatu

Kedaluwarsa

Pasal 41

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak, dinyatakan kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak saat terutangnya BPHTB berdasarkan ketentuan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditangguhkan apabila:
 - a. telah diterbitkan surat teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Pajak Daerah dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan surat teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan Pajak dihitung sejak tanggal penyampaian surat teguran dan Surat Paksa tersebut.



- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan secara tertulis masih mempunyai utang Pajak Daerah dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal terdapat pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa dihitung sejak tanggal diterimanya pengakuan tertulis atau tanggal pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan tersebut oleh Badan Pendapatan Daerah.

Bagian Kedua

Penghapusan Piutang

Pasal 42

- (1) Bupati melakukan pengelolaan piutang Pajak untuk menentukan prioritas Penagihan Pajak.
- (2) Bupati dapat menghapuskan piutang Pajak dikarenakan piutang tidak bisa tertagih dan/atau kedaluwarsa.
- (3) Penghapusan piutang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang Pajak dari Kepala Badan Pendapatan Daerah.
- (4) Penetapan Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dengan mempertimbangkan hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal Pemerintah Daerah.



- (5) Permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit memuat:
- a. NPWPD;
 - b. NOPD;
 - c. jenis Pajak;
 - d. nama Wajib Pajak;
 - e. alamat objek Pajak; dan/atau
 - f. jumlah piutang yang dihapus.
- (6) Keputusan penghapusan piutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit memuat:
- a. NPWPD;
 - b. NOPD;
 - c. jenis Pajak;
 - d. nama Wajib Pajak;
 - e. alamat objek Pajak; dan/atau
 - f. jumlah piutang yang dihapus.

Pasal 43

- (1) Piutang yang tidak dapat ditagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2), untuk Wajib Pajak perseorangan, merupakan piutang dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak tidak dapat ditemukan atau meninggal dunia dan tidak meninggalkan harta warisan serta tidak mempunyai ahli waris atau ahli waris tidak dapat ditemukan;
 - b. Wajib Pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
 - c. Wajib Pajak tidak dapat ditagih lagi karena sebab lain, antara lain dokumen sebagai dasar penagihan Pajak tidak lengkap atau tidak dapat ditemukan karena terdampak bencana alam atau sebab lain di luar kemampuan Wajib Pajak; atau
 - d. sebab lain sesuai hasil Pemeriksaan Badan Pendapatan Daerah.



- (2) Piutang yang tidak dapat ditagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2), untuk Wajib Pajak berbentuk Badan, merupakan piutang dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak bubar, likuidasi atau pailit dan pengurus, direksi, komisaris, pemegang saham, pemilik modal atau pihak lain yang dibebani untuk melakukan pemberesan atau likuidator atau kurator tidak dapat ditemukan;
 - b. Wajib Pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi; atau
 - c. sebab lain sesuai hasil Pemeriksaan Badan Pendapatan Daerah.
- (3) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan:
- a. surat keterangan/ketetapan Wajib Pajak tidak dapat ditemukan atau surat keterangan kematian; dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa Wajib Pajak tersebut tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris,
yang diterbitkan/ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang dan menyatakan bahwa Wajib Pajak dengan sebenarnya tidak mempunyai harta kekayaan lagi.
- (5) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dibuktikan dengan:
- a. akta pembubaran, akta likuidasi atau putusan pailit; dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa pengurus, direksi, komisaris, pemegang saham, pemilik modal atau pihak lain yang dibebani untuk melakukan pemberesan atau likuidator atau kurator tidak dapat ditemukan,
yang diterbitkan/ditetapkan oleh instansi atau pejabat yang berwenang.
- (6) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang dan menyatakan bahwa Wajib Pajak dengan sebenarnya tidak mempunyai harta kekayaan lagi.



Pasal 44

- (1) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Pemeriksaan terhadap ketentuan penghapusan piutang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43.
- (2) Wajib Pajak yang akan dilakukan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat dalam daftar piutang Pajak yang tidak dapat ditagih.
- (3) Hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan, yang paling sedikit memuat:
 - a. kondisi aktual Wajib Pajak; dan
 - b. kondisi piutang Pajak,sebagai dasar untuk menentukan besarnya Piutang Pajak yang tidak dapat ditagih dan usulan penghapusan piutang.
- (4) Hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat dalam laporan daftar piutang.

Pasal 45

- (1) Berdasarkan laporan daftar piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4), Kepala Badan Pendapatan Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang Pajak, setiap akhir tahun takwim.
- (2) Paling lama pada bulan Juni tahun takwim berikutnya, Kepala Badan Pendapatan Daerah mengajukan permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang Pajak kepada Bupati.
- (3) Kepala Badan Pendapatan Daerah menatausahakan salinan keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (3).



BAB XV
PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 46

- (1) Bupati secara jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan:
 - a. Pengurangan;
 - b. Keringanan; atau
 - c. Pembebasan,atas pokok BPHTB terutang dan/atau sanksi administratifnya.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pemberian Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (3) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan atas kriteria Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagai berikut:
 - a. kemampuan membayar Subjek Pajak dan Wajib Pajak;
 - b. tingkat likuiditas Wajib Pajak;
 - c. golongan atau profesi tertentu Wajib Pajak dengan tetap memperhatikan ketentuan pada huruf a;
 - d. kondisi sosial dan ekonomi Daerah; dan/atau
 - e. kedudukan dan kondisi objek Pajak, antara lain:
 1. lahan pertanian yang terbatas;
 2. Bumi dan/atau Bangunan dengan nilai objek dengan batasan tertentu; dan
 3. objek Pajak terdampak bencana alam, kebakaran atau bencana sosial seperti kerusuhan/huru-hara dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak.



- (4) Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan untuk 1 (satu) SSPD per objek Pajak.
- (5) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya Pengurangan atau Keringanan serta membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah diberikan Pengurangan atau Keringanan.

Bagian Kedua Pengurangan

Pasal 47

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a, berupa persentase pengurang paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) terhadap pokok BPHTB terutang beserta sanksi administrasi berupa bunga atau kenaikan atas pokok BPHTB terutang.
- (2) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. bagi Wajib Pajak orang perorangan:
 - 1. diberikan Pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen) untuk Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berupa rumah sederhana, rumah susun sederhana dan rumah sangat sederhana, yang diperoleh langsung dari pengembang/*developer* dan pembayarannya dilakukan melalui angsuran atau fasilitas kredit pemilikan rumah yang bunganya disubsidi pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 - 2. diberikan Pengurangan sebesar paling rendah 50% (lima puluh persen) dan paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) untuk:
 - a) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan atas hasil ganti rugi pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP PBB-P2 Daerah pada tahun berkenaan;



- b) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai pengganti atas Tanah dan/atau Bangunan yang dibebaskan oleh pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c) Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial dan/atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan; dan
 - d) Wajib Pajak yang mengalami kesulitan kemampuan membayar, selain Subjek Pajak yang dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah.
 - e) Wajib Pajak yang objek pajaknya terdampak bencana alam atau bencana sosial 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 Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- b. bagi Wajib Pajak Badan diberikan Pengurangan sebesar paling rendah 50% (lima puluh persen) dan paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) untuk:
- 1. perolehan hak baru selain Hak Pengelolaan, serta telah menguasai Tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun;
 - 2. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui penggabungan usaha (*merger*) atau peleburan usaha (konsolidasi), dengan atau tanpa lebih dahulu mengadakan likuidasi serta telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan usaha atau peleburan usaha;



3. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan perusahaan asuransi dan reasuransi yang perolehannya berasal dari perusahaan induk selaku pemegang saham tunggal, sebagai kelanjutan dari pelaksanaan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah;
 4. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan lembaga sosial dan/atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan, diantaranya berupa panti asuhan, panti jompo, lembaga yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat;
 5. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang objek pajaknya terdampak bencana alam atau bencana sosial 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 Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
 6. usaha yang terdampak krisis ekonomi dan moneter, dimana Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan termasuk dalam bagian Restrukturisasi Usaha dan/atau Utang Usaha; dan
 7. Wajib Pajak yang mengalami kesulitan kemampuan membayar.
- (3) Rumah sederhana dan rumah sangat sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 meliputi rumah dengan tipe 21, tipe 24, tipe 27 sampai dengan paling tinggi tipe 30.
- (4) Pemberian Pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 huruf a) dan huruf b), dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan atas hasil ganti rugi yang nilainya dibawah NJOP tahun berkenaan, diberikan Pengurangan hanya terhadap BPHTB terutang, atas pembelian Tanah dan/atau Bangunan dengan besaran nilai perolehan paling banyak sebesar hasil ganti rugi;



- b. apabila nilai perolehan pembelian Tanah dan/atau Bangunan lebih besar dari hasil ganti rugi, maka Pengurangan sebesar 50% dikalikan dengan hasil ganti rugi tersebut, sedangkan sisa nilai perolehan dari hasil ganti rugi tetap dikenakan BPHTB tanpa diberikan Pengurangan; dan
- c. Kondisi bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 huruf e) dan ayat (2) huruf b angka 5 dan kondisi krisis ekonomi dan moneter sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 6, didasarkan pada penetapan pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah.

Pasal 48

- (1) Permohonan Pengurangan untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 1 dan Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 2 dan angka 5, diajukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pembayaran BPHTB.
- (2) Permohonan Pengurangan untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf a), huruf b) dan huruf d), diajukan Wajib Pajak paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.
- (3) Pengajuan permohonan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilakukan secara elektronik atau non-elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan secara tertulis menggunakan Bahasa Indonesia dengan menyebutkan alasan yang jelas; dan
 - b. mengunggah atau melampirkan dokumen persyaratan.



- (4) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 1, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi akta Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertifikat hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau dokumen hak milik atas satuan rumah susun, dalam hal perolehan hak karena pemindahan, antara lain jual beli, waris dan pemindahan lainnya; dan
 - f. dokumen hasil *scan* atau asli surat keterangan tidak mampu dari lurah/kepala desa.
- (5) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 1 yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi salinan akta pendirian beserta perubahannya;
 - c. dokumen hasil *scan* atau asli surat pernyataan dari Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dan surat keterangan dari camat, tentang penguasaan Tanah dan/atau Bangunan;



- d. dokumen hasil *scan* atau asli keputusan Badan Pertanahan Nasional tentang pemberian hak baru selain hak pengelolaan;
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian; dan
 - f. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.
- (6) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf a), yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat keterangan ganti rugi;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi akta Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.
- (7) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf b), paling sedikit:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak warga negara asing;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat keterangan penggantian atas tanah dari pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat kaveling atas tanah atau dokumen sejenisnya; dan
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.



- (8) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 2, paling sedikit:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi akta mengenai penggabungan usaha (*merger*) atau peleburan usaha (konsolidasi);
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat persetujuan atau surat ijin penggabungan usaha atau peleburan usaha yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Penggunaan Nilai Buku yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atau surat pemberitahuan anggaran dasar kepada pejabat yang berwenang, dalam hal terjadi perubahan anggaran dasar setelah penggabungan usaha atau peleburan usaha;
 - f. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB;
 - g. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - h. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.
- (9) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf c) dan Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 4, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara asing;



- b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi salinan akta pendirian beserta perubahannya;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi nomor induk berusaha;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat keterangan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan, yang diterbitkan oleh pejabat setempat; dan
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB.
- (10) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf d), yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara Indonesia;
 - b. surat keterangan tidak mampu membayar BPHTB disertai materai dan diketahui oleh lurah atau kepala desa dan camat setempat sesuai domisili Wajib Pajak;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB SPPT;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir; dan
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian.
- (11) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a angka 2 huruf e), yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara Indonesia;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi penetapan pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah terkait bencana;



- c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB SPPT;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir;
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian; dan/atau
 - f. dokumen foto atau dokumentasi objek Pajak disertai dengan penandaan letak geografis objek Pajak yang terkena dampak bencana.
- (12) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 5 dan angka 6, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi penetapan pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah terkait bencana dan/atau krisis moneter;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi terkait Restrukturisasi Usaha dan/atau Utang Usaha;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB;
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir; dan/atau
 - f. dokumen foto atau dokumentasi objek Pajak disertai dengan penandaan letak geografis objek Pajak yang terkena dampak bencana.
- (13) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b angka 7, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara asing;



- b. dokumen hasil *scan* atau asli surat pernyataan tidak mampu membayar yang diketahui oleh lurah/kepala desa dan camat setempat;
- c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB; dan
- d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.

Bagian Ketiga

Keringanan

Pasal 49

- (1) Keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf b, berupa persentase pengurang paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) terhadap sanksi administratif berupa denda, bunga atau kenaikan atas pokok BPHTB terutang.
- (2) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang tidak melakukan pembayaran BPHTB terutang dan telah dikenai sanksi administratif berdasarkan dokumen Pajak dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan di daerah.
- (3) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghapus atau tidak dihitung terhadap pokok BPHTB terutang yang menjadi tanggungan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.

Pasal 50

- (1) Permohonan Keringanan untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2), diajukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.



- (2) Pengajuan permohonan Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilakukan secara elektronik atau non-elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. permohonan diajukan secara tertulis menggunakan Bahasa Indonesia dengan menyebutkan alasan yang jelas; dan
 - b. mengunggah atau melampirkan dokumen persyaratan.
- (3) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2), yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk/KTP elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara Indonesia atau paspor bagi Wajib Pajak atau Penanggung Pajak warga negara asing;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi *draft* atau rancangan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama atau dokumen akta lainnya sesuai dengan jenis Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dokumen asli risalah lelang atau surat keterangan dari Badan Pertanahan Negara atau instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi lembar 1 SSPD hasil Penelitian;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB selama 5 (lima) tahun terakhir; dan
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 pada tahun terutangnya BPHTB.

Bagian Keempat Pembebasan

Pasal 51

- (1) Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf c, berupa persentase pengurang yaitu sebesar 100% (seratus persen) terhadap pokok BPHTB terutang beserta sanksi administrasi berupa bunga atau kenaikan atas pokok BPHTB terutang.



- (2) Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:
- a. Wajib Pajak orang perorangan yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan, termasuk diantaranya dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - b. Wajib Pajak orang perorangan yang namanya tercatat sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah, pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah, meliputi anggota veteran, Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Republik Indonesia, pensiunan PNS, purnawirawan TNI, purnawirawan Polri atau janda/dudanya;
 - c. Wajib Pajak orang perorangan yang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia/Pegawai Negeri Sipil; dan
 - d. Wajib Pajak orang perorangan atau Badan yang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui program reforma agraria sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Permohonan Pembebasan untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2), diajukan Wajib Pajak paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.
- (2) Pengajuan permohonan Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara elektronik atau non-elektronik, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan secara tertulis menggunakan Bahasa Indonesia dengan menyebutkan alasan yang jelas; dan
 - b. mengunggah atau melampirkan dokumen persyaratan.



- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf d, dapat ditetapkan secara jabatan oleh Bupati, melalui keputusan, berdasarkan kebijakan atau keputusan instansi pemerintah pusat yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang pertanahan.
- (4) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf a, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SSPD hasil Penelitian
 - c. Keputusan Pemerintah mengenai program pemerintah di bidang pertanahan;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berjalan; dan
 - e. dokumen hasil *scan* atau fotokopi bukti pembayaran PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.
- (5) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf b, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi Surat Keputusan dari instansi yang menetapkan sebagai penerima rumah dinas;
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu anggota veteran, kartu Pegawai Negeri Sipil, kartu anggota Tentara Nasional Indonesia, kartu anggota Kepolisian Republik Indonesia, atau dokumen sejenis;
 - d. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir; dan
 - e. surat nikah dan surat keterangan kematian yang diterbitkan instansi yang berwenang, bagi janda/duda Wajib Pajak yang bersangkutan.



- (6) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf c, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi Surat Keputusan dari instansi berwenang yang memuat penetapan anggota Korps Pegawai Republik Indonesia/Pegawai Negeri Sipil untuk memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia/Pegawai Negeri Sipil; dan
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi SPPT PBB-P2 selama 5 (lima) tahun terakhir.
- (7) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf d, yaitu:
- a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi catatan sipil;
 - b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi surat keputusan atau kebijakan tertulis yang diterbitkan instansi pemerintah pusat yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang pertanahan; dan/atau
 - c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh berdasarkan program reforma agraria.

Bagian Kelima

Penerbitan Keputusan

Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan

Pasal 53

- (1) Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai kewenangannya, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan kalender sejak tanggal penerimaan permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan, menerbitkan keputusan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan.



- (2) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.
- (3) Dalam hal permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak melebihi ketentuan persentase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1), Pasal 49 ayat (1), dan Pasal 51 ayat (1), maka ditetapkan sebesar presentase paling tinggi.
- (4) Wajib Pajak yang telah diberikan suatu keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), tidak dapat lagi mengajukan permohonan pengurangan untuk dokumen Pajak yang sama, kecuali keputusan secara jabatan.

BAB XVI

PENGEMBANGAN SISTEM INFORMASI/ELEKTRONIK

Pasal 54

- (1) Dalam rangka pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi tata kelola pemungutan Pajak, Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan pengembangan sistem termasuk sistem informasi/elektronik, paling sedikit yaitu:
 - a. pengembangan atau perubahan terhadap sistem informasi/elektronik Badan Pendapatan Daerah;
 - b. pengembangan sistem penerbitan surat ketetapan atau surat keputusan;



- c. pengembangan sistem pembayaran yang mudah di akses oleh masyarakat; dan/atau
 - d. pengembangan sistem basis data.
- (2) Penyediaan atau pengadaan pengembangan sistem pemungutan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVII

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR

Pasal 55

Kepala Badan Pendapatan Daerah menetapkan standar operasional prosedur terkait tata cara pemungutan dan penagihan BPHTB, yaitu:

- a. tata cara pengenaan NPOPTKP pada hibah wasiat atau waris tertentu dan hibah wasiat atau waris;
 - b. pendaftaran dan pendataan BPHTB, serta penonaktifan NPWPD;
 - c. pembayaran BPHTB;
 - d. Penelitian SSPD;
 - e. pelaporan notaris, notaris pengganti, pejabat sementara notaris, PPAT/PPATS dan pejabat lelang;
 - f. Pemeriksaan BPHTB;
 - g. kekurangan pembayaran BPHTB;
 - h. kelebihan pembayaran BPHTB;
 - i. Penagihan BPHTB;
 - j. keberatan dan banding;
 - k. pembetulan dan pembatalan ketetapan BPHTB;
 - l. kedaluwarsa Penagihan;
 - m. penghapusan piutang BPHTB;
 - n. pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB; dan
 - o. pengembangan sistem informasi/elektronik,
- dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah



BAB XVIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 56

- (1) Pemungutan BPHTB yang masih dalam proses Penelitian SSPD, tetap dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 10 Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 62 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 14 Seri B).
- (2) Seluruh pelaksanaan pemungutan BPHTB yang masih berjalan, selain masih dalam proses Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB XIX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 57

Pada saat Peraturan Bupati ini diundangkan Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 10 Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 62 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 14 Seri B), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



Pasal 58

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kepanjen
pada tanggal 31 Desember 2024

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI

Diundangkan di Kepanjen
pada tanggal 31 Desember 2024

Plh. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MALANG,

ttd.

NURMAN RAMDANSYAH

Berita Daerah Kabupaten Malang
Tahun 2024 Nomor 191 Seri B

