



BUPATI PANGANDARAN  
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PANGANDARAN  
NOMOR 26 TAHUN 2019

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN PANGANDARAN NOMOR 52 TAHUN 2016  
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANGANDARAN,

- Menimbang : a. bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 52 Tahun 2016;
- b. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu mengatur petunjuk pelaksanaannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 52 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5094);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 230, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5363);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tatacara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tatacara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara Serta Penyampaiannya;

15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 31 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pangandaran (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2016 Nomor 31, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 31) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 31 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pangandaran (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2018 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 6);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 51 Tahun 2016 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2016 Nomor 51, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 51);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 52 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2016 Nomor 52, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 52);
19. Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 44 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi serta Tata Kerja Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pangandaran (Berita Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2016 Nomor 44), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 58 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 44 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi serta Tata Kerja Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pangandaran (Berita Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2018 Nomor 58).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN NOMOR 52 TAHUN 2016 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Pangandaran;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
3. Bupati adalah Bupati Pangandaran;
4. Pejabat yang berwenang atau Pejabat yang ditunjuk adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
5. Badan Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut BPKD adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Pangandaran;
6. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Pangandaran;
7. Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disebut BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran;
8. Pejabat Pembuat Akta yang kemudian disebut PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Pangandaran;
9. Kantor Pejabat Pelayanan Lelang Negara yang kemudian disingkat KPPLN adalah Kantor Pejabat Pelayanan Lelang Negara yang membawahi wilayah Kabupaten Pangandaran;
10. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Pangandaran;
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk 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;
12. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan usaha kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah;
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
14. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan;

15. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak;
16. 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;
17. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan Usaha;
18. Objek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
19. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan usaha yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan;
20. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan usaha yang diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan;
21. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender;
22. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
23. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya;
24. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyeteroran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati;
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang dapat disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang;
26. 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;
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang dapat disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan pada SKPDKB;
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang dapat disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang;

29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang;
30. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda;
31. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
32. Validasi adalah bentuk persetujuan atas kebenaran pembayaran pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku;
33. 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;
34. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan yang dikeluarkan oleh Bupati atau pejabat yang diberi kewenangan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah yang diajukan oleh Wajib Pajak;
35. Putusan Banding adalah Putusan Pengadilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

## BAB II OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

### Pasal 2

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    - 1) jual beli;
    - 2) tukar-menukar;
    - 3) hibah;
    - 4) hibah wasiat;
    - 5) waris;
    - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
    - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    - 10) penggabungan usaha;
    - 11) peleburan usaha;
    - 12) pemekaran usaha;
    - 13) hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena:
    - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
    - 2) diluar pelepasan hak.

- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
- a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.

### Pasal 3

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas organisasi perwakilan lembaga internasional tersebut;
- d. orang pribadi atau badan lainnya karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan lainnya karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau badan lainnya yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### Pasal 4

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## BAB III PENDATAAN OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

### Pasal 5

- (1) Untuk keperluan pengelolaan database Wajib Pajak, BPKD melaksanakan pendataan objek dan subjek pajak.
- (2) Pendataan objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan laporan Wajib Pajak, laporan PPAT, laporan Kepala BPN dan laporan Kepala KPPLN.

### Pasal 6

Untuk memenuhi database wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), maka :

1. setiap orang pribadi atau Badan wajib melaporkan kepada BPKD atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan selambat lambatnya dalam tahun pajak ketika memperoleh hak;

2. PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan, tahunan dan melaksanakan rekonsiliasi dengan BPKD atas peralihan hak atas tanah dan bangunan;
3. BPN wajib menyampaikan laporan bulanan dan melaksanakan rekonsiliasi dengan BPKD atas proses peralihan hak atas tanah dan bangunan;
4. Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib menyampaikan laporan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui lelang kepada BPKD.

#### Pasal 7

Pendataan objek dan subjek pajak selain menggunakan laporan dari wajib pajak dan laporan bulanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 angka 1, 2, 3 dan 4, dapat dilakukan dengan cara :

- a. petugas yang ditunjuk menggali informasi kejadian perbuatan hukum yang berkenaan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- b. petugas yang ditunjuk mengunjungi/mendatangi dan memberikan pemahaman tentang pajak BPHTB kepada Wajib Pajak;
- c. petugas yang ditunjuk melakukan wawancara, melihat dokumen peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau cara lain yang diperlukan;
- d. petugas yang ditunjuk melakukan pencatatan dan/atau pendokumentasian atas kegiatan yang diperoleh sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c.

#### Pasal 8

- (1) Data yang diperoleh baik yang bersumber dari laporan Wajib Pajak, PPAT, BPN dan KPPLN maupun dari hasil pendataan petugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 digunakan untuk keperluan pengelolaan database Wajib Pajak sesuai kebutuhan.
- (2) Data Wajib Pajak dikelola dalam suatu database yang selalu dimutakhirkan melalui sistem elektronik aplikasi BPHTB.
- (3) Data Wajib Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diperlukan untuk kebutuhan pengelolaan database, terdiri dari :
  - a. bentuk Perbuatan Hukum atas perolehan hak;
  - b. nama dan alamat pihak yang mengalihkan/memberikan hak;
  - c. nama dan alamat pihak yang menerima hak;
  - d. jenis dan nomor hak;
  - e. SPPT PBB, Nomor Objek Pajak (NOP) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
  - f. letak tanah dan bangunan;
  - g. luas tanah dan bangunan;
  - h. harga transaksi perolehan/pengalihan hak;
  - i. nomor dan tanggal akte (apabila sudah dan/atau sedang dalam proses peralihan di PPAT);
  - j. nomor dan tanggal pendaftaran (apabila sudah dan/atau sedang dalam proses perolehan hak di BPN);

- k. risalah lelang (apabila perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan diperoleh melalui proses lelang);
  - l. surat Setoran Pajak (SSP), tanggal dan nilai penyetoran (apabila sudah menyetorkan);
  - m. surat Setoran BPHTB (SSB), tanggal dan nilai penyetoran (apabila sudah menyetorkan).
- (4) Data Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf m, dapat ditambahkan atau disesuaikan dengan kebutuhan.

#### Pasal 9

- (1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 angka 2, 3 dan 4 disampaikan kepada Bupati melalui Kepala BPKD paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Bentuk format dan tata cara pengisian formulir laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 10

Tata cara pendataan yang tidak dijelaskan dalam Peraturan Bupati ini mengacu pada peraturan mengenai sistem dan prosedur administrasi pajak daerah dan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

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

#### Pasal 11

- (1) Dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;

- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
  - (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
  - (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
  - (6) Perubahan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak melebihi jumlah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
  - (7) NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun yang bersangkutan atau dalam hal SPPT dimaksud belum terbit, adalah NJOP menurut SPPT tahun pajak sebelumnya.
  - (8) Apabila tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) belum terdaftar pada Kantor BPKD, maka NJOP yang dipakai adalah NJOP menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala BPKD.

#### Pasal 12

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 13

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara nilai perolehan objek pajak dikurangi nilai perolehan objek tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) dan (5) dikalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

#### Pasal 14

Dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Pembagian Hak Bersama (PHB) atau berdasarkan Pembagian Waris yang apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu), besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara nilai perolehan objek pajak setelah dikurangi nilai perolehan objek tidak kena pajak sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (4), dikali jumlah ahli waris setelah dikurangi satu, dibagi jumlah ahli waris dikalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

#### Pasal 15

Apabila orang pribadi atau badan usaha dalam waktu 1 (satu) tahun pajak memperoleh hak atas tanah dan bangunan lebih dari 1 (satu) objek, maka hak atas nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak hanya diberikan 1 (kali) pada perolehan hak atas tanah dan bangunan yang pertama.

#### Pasal 16

Ahli waris yang memperoleh hak waris atas tanah dan bangunan dari pewaris yang sama dalam waktu 1 (satu) tahun pajak, maka hak atas nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak hanya diberikan 1 (kali) pada perolehan hak atas tanah dan bangunan yang pertama.

#### Pasal 17

Apabila dalam waktu 1 (satu) tahun pajak memperoleh hak atas tanah dan bangunan lebih dari 1 (satu) objek tetapi dari jenis perolehan yang berbeda maka hak atas nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak hanya diberikan 1 (kali) pada perolehan hak atas tanah dan bangunan yang pertama.

### BAB V PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PAJAK

#### Pasal 18

Setiap orang pribadi atau badan menjadi wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sejak memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### Pasal 19

Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan sebagai berikut :

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.

#### Pasal 20

Setiap Wajib Pajak membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

#### Pasal 21

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan:

- a. ketika memperoleh hak atas tanah dan bangunan; atau
- b. sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; atau
- c. sebelum Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; atau
- d. sebelum Kepala kantor bidang pertanahan melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah.

#### Pasal 22

Terhitung sejak terutangnya pajak sampai dengan kurun waktu 5 (lima) tahun, Bupati dapat menetapkan:

- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak dibayar atau kurang bayar;
- a. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) apabila ditemukan data baru dan/atau belum terungkapnya semua data yang mengakibatkan bertambahnya jumlah pajak terutang;
- b. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak kurang bayar.

#### Pasal 23

- (1) Formulir SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN terdiri dari 4 (empat) rangkap dengan peruntukkan:
  - a. lembar pertama untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar kedua untuk PPAT;
  - c. lembar ketiga BPN;
  - d. lembar keempat Badan Pengelolaan Pajak Daerah.

- (2) Bentuk dan tata cara pengisian formulir SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

#### Pasal 24

Jatuh tempo pembayaran dan penyetoran Pajak Kurang Bayar atau Kurang Bayar Tambahan adalah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya SKPDKB atau SKPDKBT oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 25

- (1) Pembayaran pajak dilakukan oleh Wajib Pajak melalui rekening kas daerah pada bank yang ditunjuk.
- (2) Pembayaran pajak oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (3) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga merupakan SPTPD.
- (4) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat menggunakan Sistem Elektronik (Aplikasi BPHTB) milik Pemerintah Daerah.
- (5) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
- (6) SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) setelah dilakukan penelitian atau pemeriksaan dinyatakan kurang bayar maka diterbitkan SKPDKB dan apabila diketemukan tidak kurang bayar SSPD-BPHTB divalidasi oleh pejabat yang berwenang.
- (7) Formulir SSPD-BPHTB terdiri dari 6 (enam) rangkap dengan peruntukkan:
  - a. lembar pertama untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar kedua untuk PPAT/Notaris sebagai arsip;
  - c. lembar ketiga untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan;
  - d. lembar keempat untuk BPKD;
  - e. lembar kelima untuk Bank penerima setoran;
  - f. lembar keenam untuk Bendahara Penerimaan.
- (8) Pembayaran pajak dilakukan sekaligus atau lunas.

### BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 26

- (1) SKPDKB yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak jatuh tempo berakhir.
- (2) Jumlah kekurangan pajak terutang dalam SKPDKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari kekurangan pajak tersebut.
- (3) Kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan apabila Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

- (4) Jumlah kekurangan pajak terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.

#### Pasal 27

- (1) Apabila orang pribadi atau Badan tidak melaporkan perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke BPKD dalam tahun ketika memperoleh hak atas tanah dan bangunan, maka perhitungan BPHTB dihitung berdasarkan harga pasar pada tahun diprosesnya perolehan hak.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dan Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (4) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak kurang bayar atau kurang bayar tambahan adalah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimannya SKPDKB atau SKPDKBT oleh Wajib Pajak.
- (2) Pembayaran pajak kurang bayar atau pajak kurang bayar tambahan yang dilakukan dengan cara mengangsur, harus dilakukan secara teratur dan berturut-turut dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang bayar.
- (3) Bupati dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk menunda pembayaran pajak sampai batas waktu tertentu yang ditentukan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dan dikenakan bunga 2% (dua persen) sebulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang bayar.
- (4) Permohonan angsuran dan penundaan pembayaran pajak disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui Kepala Badan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak tanggal penerbitan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD.
- (5) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya disertai dengan lampiran:
  - a. laporan keadaan keuangan perusahaan;
  - b. rekening koran perusahaan untuk 3 (tiga) bulan terakhir yang menunjukkan saldo uang di bank;

- c. besarnya pajak yang terutang yang ditunjukkan dengan SPTPD/SKPD dan SSPD.
- (6) BPKD melakukan penelitian atas dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a,b dan c sebagai bahan pertimbangan pemberian persetujuan.
- (7) Bupati dapat memberikan persetujuan paling lama 3 (tiga) bulan sejak menerima Surat Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dengan ketentuan:
  - a. angsuran pembayaran pajak dilaksanakan secara teratur dan berturut-turut, maksimal 4 (empat) kali, selamalamanya 1 (satu) tahun sejak tanggal persetujuan Bupati;
  - b. penundaan pembayaran pajak dilakukan maksimal 3 bulan sejak dikeluarkannya persetujuan.
- (8) Apabila setelah melewati waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Bupati tidak memberikan keputusan, permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan, dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b.

#### Pasal 29

- (1) Setiap pembayaran pajak oleh Wajib Pajak diberikan tanda bukti pembayaran dan dicatat dalam buku penerimaan.
- (2) Tanda bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah SSPD;
- (3) Bentuk, jenis, isi, ukuran tanda bukti pembayaran dan buku penerimaan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengacu kepada sistem dan prosedur pengelolaan keuangan daerah.

### BAB VII

#### PENGURANGAN, KERINGANAN, DAN PEMBEBASAN PAJAK

#### Pasal 30

- (1) Berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau atas Kebijakan Daerah, Bupati dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala BPKD paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum jatuh tempo pembayaran dengan alasan-alasan yang dapat diterima dan dipertanggungjawabkan dan sekurang-kurangnya dilampiri:
  - a. fotokopi bukti pembayaran BPHTB yang telah dilakukan;
  - b. fotokopi bukti transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - c. fotokopi SPPT PBB tahun berkenaan;
  - d. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
- (3) Pemberian persetujuan paling lama 3 (tiga) bulan sejak permohonan Wajib Pajak diterima, dengan ketentuan pengurangan maksimal 50% (lima puluh persen) dari besarnya pajak terutang.

- (4) Apabila setelah melewati 3 (tiga) bulan Bupati tidak memberikan Keputusan, permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3).
- (5) Kebijakan Daerah sebagaimana di maksud ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 31

- (1) Pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) adalah :
  - a. pengurangan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
  - b. pengurangan atau pembatalan SKPKDB, SKPKDBT, atau SKPKDLB yang tidak benar;
  - c. pengurangan atau pembatalan Surat Tagihan Pajak Daerah;
  - d. pembatalan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;
  - e. pengurangan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (2) Tata cara pengurangan, keringanan dan pembebasan ketetapan pajak dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif adalah sebagai berikut:
  - a. menerima Surat Permohonan Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif dari Wajib Pajak;
  - b. meneliti kelengkapan permohonan Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif dari Wajib Pajak dan apabila diperlukan dapat dilakukan pemeriksaan;
  - c. membuat Laporan Hasil Penelitian/Pemeriksaan;
  - d. menyampaikan Laporan Hasil Penelitian/Pemeriksaan kepada Kepala BPKD untuk diteliti dan dipertimbangkan untuk ditolak atau diterima;
  - e. membuat Surat Keputusan yang ditandatangani oleh Kepala BPKD, berupa Surat Keputusan Penolakan bila permohonan ditolak, dan Surat Keputusan pengurangan, keringanan dan pembebasan Sanksi Administratif bila permohonan diterima;
  - f. menyampaikan Surat Keputusan kepada Wajib Pajak.

### BAB VIII PENELITIAN DAN PEMERIKSAAN

#### Pasal 32

- (1) Berdasarkan permohonan validasai SSPD-BPHTB, Kepala BPKD atau Kepala Bidang yang diberi kewenangan melakukan penelitian dan pemeriksaan sebelum melakukan validasi.

- (2) Penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kebenaran atas pembayaran BPHTB.
- (3) Kepala BPKD atau Kepala Bidang yang diberi kewenangan dapat menunjuk petugas untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2).

### Pasal 33

Petugas yang ditunjuk dalam melaksanakan tugas penelitian dan pemeriksaan harus memenuhi tata cara pemeriksaan dan melaksanakan kewajiban yang telah diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 34

- (1) Penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) meliputi :
  - a. penelitian dan pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran berkas atau dokumen;
  - b. penelitian dan pemeriksaan atas kebenaran atau kewajaran nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan;
  - c. meminta keterangan dari Wajib Pajak apabila diperlukan;
  - d. meminta keterangan dari pejabat yang berwenang yang terkait dengan proses perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimohon validasi oleh Wajib Pajak apabila diperlukan;
  - e. meminta keterangan dari pihak lain yang terkait dengan proses perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimohon validasi oleh Wajib Pajak apabila diperlukan;
  - f. melakukan cek fisik objek perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimohon apabila diperlukan.
- (2) Wajib Pajak, pejabat dan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, d dan huruf e, wajib:
  - a. memberikan keterangan yang diperlukan dengan sebenar benarnya;
  - b. memperlihatkan dokumen lain yang diperlukan pemeriksa yang berhubungan dengan objek perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimohon;
  - c. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan;
  - d. menandatangani Berita Acara Hasil Pemeriksaan.

### Pasal 35

Dalam hal penelitian dan pemeriksaan terhadap Wajib Pajak, pejabat dan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) yang terkait dengan proses perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimohon, petugas yang ditunjuk wajib :

- a. menjelaskan kepada pihak yang diminta keterangan tentang maksud dan tujuan penelitian dan pemeriksaan;
- b. membuat dokumentasi berupa kertas kerja pemeriksaan atas pemeriksaan pajak yang dilakukan;

- c. permasalahan hasil pemeriksaan dibahas antara petugas dengan Wajib Pajak dan/atau Pejabat dan/atau pihak lain yang terkait dengan proses perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk mendapatkan persetujuan atau kesepakatan, dan dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Hasil Pemeriksaan;
- d. membuat Laporan Hasil Pemeriksaan;
- e. menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Kepala BPKD atau Pejabat yang diberikan kewenangan.

#### Pasal 36

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan, Kepala BPKD atau Pejabat yang diberikan kewenangan menerbitkan SKPDKB atau SKPDKBT atau SKPDLB atau SKPDN.

#### Pasal 37

- (1) Jangka waktu pemeriksaan paling cepat 3 (tiga) hari kerja dan paling lama 15 (lima belas) hari kerja.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang apabila diperlukan.

### BAB IX TATA CARA PENAGIHAN PAJAK

#### Pasal 38

- (1) Penagihan Pajak BPHTB dilakukan dengan menggunakan STPD.
- (2) Bupati atau pejabat yang diberi kewenangan dapat menerbitkan STPD, apabila :
  - a. setelah jatuh tempo pembayaran pajak tidak atau kurang dibayar;
  - b. dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam 3 (tiga) rangkap, dengan peruntukkan:
  - a. lembar pertama untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar kedua untuk pejabat yang menangani peralihan dan/atau perolehan hak atas tanah dan bangunan;
  - c. lembar ketiga untuk bidang Pengelolaan Pajak Daerah.

#### Pasal 39

Dalam hal Wajib Pajak belum mendaftarkan dan/atau belum memproses perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada PPAT dan/atau BPN dan belum membayar Pajak BPHTB, diberikan surat himbauan atau pemberitahuan.

#### Pasal 40

Tahapan proses penagihan Pajak BPHTB mengacu pada peraturan perundang-undangan yang menagtur tatacara penagihan pajak daerah.

BAB X  
KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 41

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:
  - a. SKPDKB;
  - b. SKPDKBT;
  - c. SKPDLB;
  - d. SKPDN;
  - e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasar peraturan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dengan dilampiri:
  - a. SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN asli;
  - b. Bukti pembayaran pajak yang telah dilakukan;
  - c. Bukti transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - d. SPPT PBB tahun berkenaan.
- (3) Keberatan diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (6) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 42

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberi keputusan atas keberatan yang diajukan
- (2) Atas keberatan yang diajukan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan Keputusan berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila setelah melewati jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.
- (4) Tata cara penyelesaian keberatan adalah sebagai berikut:
  - a. menerima Surat Permohonan Keberatan dari Wajib Pajak;
  - b. meneliti atau memeriksa kelengkapan permohonan keberatan dari Wajib Pajak dan jika diperlukan dapat dilakukan pemeriksaan;
  - c. membuat Laporan Hasil Penelitian atau Pemeriksaan;

- d. menyampaikan Laporan Hasil Penelitian kepada Kepala BPKD untuk diteliti dan dipertimbangkan apakah permohonan keberatan dapat diterima atau ditolak;
- e. menyampaikan berkas keberatan dan pertimbangan Kepala BPKD kepada Bupati untuk penerbitan keputusan penerimaan atau penolakan terhadap keberatan yang diajukan Wajib Pajak;
- f. pembuatan Surat Keputusan yang ditandatangani Bupati atau pejabat yang ditunjuk, berupa menerima seluruhnya, sebagian, menolak atau menambah pajak terutang;
- g. penyerahan Surat Keputusan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

#### Pasal 44

- (1) Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.

### BAB XI

#### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 45

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati melalui Kepala Badan dengan sekurang-kurangnya mencantumkan dan/atau melampirkan:
  - a. nama dan alamat Wajib Pajak;
  - b. besarnya kelebihan pembayaran pajak;
  - c. argumen yang jelas;
  - d. asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN;
  - e. asli bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan (asli SSPD);
  - f. bukti transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Akta/Risalah Lelang/Sejenisnya);
  - g. SPPT PBB tahun berkenaan;
  - h. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.

- (2) Atas permohonan pengembalian kelebihan pajak, Kepala Badan dapat menunjuk petugas untuk melakukan pemeriksaan atau permintaan keterangan atas kebenaran data yang dicantumkan dalam surat permohonan.
- (3) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melalui Kepala Badan memberikan keputusan.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Bupati atau Kepala Baan tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak lainnya.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah melewati waktu 2 (dua) bulan, Bupati melalui Kepala Badan memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (8) Proses pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Wajib Pajak setelah diterbitkannya SKPDLB mengacu kepada sistem dan prosedur yang diatur dalam peraturan Pengelolaan Keuangan Daerah.

## BAB XII KEDALUWARSA PENAGIHAN

### Pasal 46

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa, atau;
  - b. ada pengakuan utang pajak 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 dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran/penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 47

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Bupati menetapkan Keputusan Penghapusa Piutang Pajak Daerah yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur sebagai berikut:
  - a. BPKD melaksanakan pendataan atas piutang pajak yang sudah kedaluwarsa berdasarkan *database* yang dimiliki;
  - b. BPKD melaksanakan pengecekan ulang atau validasi atas piutang pajak yang sudah kedaluwarsa;
  - c. berdasarkan hasil validasi, Kepala BPKD mengajukan usulan penghapusan atas piutang pajak yang sudah kedaluwarsa, kepada Bupati;
  - d. Berdasarkan usulan dari Kepala Badan, Bupati dapat menetapkan Keputusan Penghapusan Piutang Pajak Daerah yang sudah kedaluwarsa;
  - e. Keputusan Bupati tentang Penghapusan Piutang Pajak yang Sudah Kedaluwarsa dilampiri dengan Daftar Rinci Piutang Pajak yang Sudah Kedaluwarsa.

### BAB XIII INSENTIF PEMUNGUTAN

#### Pasal 48

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Pajak BPHTB dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### BAB XIV KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 49

Kegiatan administrasi dan formulir yang dipergunakan dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sepanjang tidak dijelaskan dalam Peraturan Bupati ini, mengacu kepada peraturan perundang-undangan perpajakan.

Pasal 50

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

Ditetapkan di Parigi  
pada tanggal 12 Juni 2019

BUPATI PANGANDARAN,

Ttd/cap

H. JEJE WIRADINATA

Diundangkan di Parigi  
pada tanggal 12 Juni 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN,

Ttd/cap

H. KUSDIANA

BERITA DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN  
TAHUN 2019 NOMOR 26

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kabupaten Pangandaran



Jajat Supriadi, S.H., M.Si.  
Pembina Tingkat I, IV/b  
NIP. 19670210 199301 1 002