



BUPATI LANGKAT
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI LANGKAT
NOMOR *44* TAHUN *2021*

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN SECARA *ONLINE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LANGKAT,

- Menimbang : a. bahwa untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan masyarakat dan untuk lebih meningkatkan pelayanan pemungutan Pajak BPHTB sesuai dengan dinamika perkembangan pengaturan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah, diperlukan penguatan administrasi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. bahwa pengaturan pemungutan dalam Peraturan Bupati Nomor 2 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat, belum mencukupi kebutuhan daerah dalam melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sehingga perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b diatas, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara *Online*.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. 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 dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1982 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dari Wilayah Kodya Dati II Binjai ke kota Stabat di Wilayah Kabupaten Dati II Langkat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 9);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Binjai, Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dan Kabupaten Daerah Tingkat II Deli Serdang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 11 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3323);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 112 Tahun 2016 tentang Konfirmasi Status Wajib Pajak Dalam Pemberian Layanan Publik Tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 126);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2011 Nomor 01);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2012 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1);
14. Peraturan Bupati Langkat Nomor 2 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten (Berita Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2011 Nomor 2);
15. Peraturan Bupati Langkat Nomor 66 Tahun 2016 tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat;

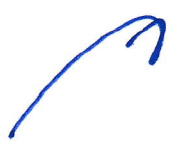
MEMUTUSKAN :


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

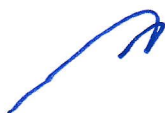
BAB I
KETENTUAN UMUM


Pasal 1


Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Langkat.
 2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
 4. Bupati adalah Bupati Langkat.
 5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
 6. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BAPENDA adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
 7. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
 8. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
 9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
 10. Pajak Daerah 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.
 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
 12. 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.
- 

13. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang berdasarkan pada nilai Transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
 14. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
 15. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
 16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 17. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
 18. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
 19. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
 20. Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
 21. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
 22. Kuasa adalah orang yang menerima kuasa khusus dari Wajib Pajak untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan tertentu dari Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
 23. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
 24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, Selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
 25. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
 26. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
 27. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyeterannya.
 28. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, membcritakan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
- 

29. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
 30. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-undangan pajak Daerah.
 31. 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 Kepala Daerah.
 32. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
 33. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disebut SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
 34. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
 35. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disebut 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.
 36. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disebut SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
 37. 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 dan tidak ada kredit pajak.
 38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disebut SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
 39. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
 40. Surat Perintah Pencairan Dana BPHTB yang selanjutnya disebut SP2D-BPHTB adalah surat yang diterbitkan oleh Bupati sebagai sarana untuk pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.
 41. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, Surat Ketetapan Pajak Daerah, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
- 

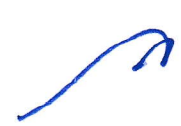
42. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPD Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 43. Surat Setoran Pajak yang selanjutnya disingkat SSP adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
 44. Pajak Penghasilan yang selanjutnya disebut PPH adalah pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau perseorangan dan Badan berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu Tahun Pajak.
 45. Nomor Pokok Wajib Pajak yang selanjutnya disingkat NPWP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban dalam urusan perpajakan.
 46. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya Penagihan Pajak.
 47. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 48. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
 49. Surat Permintaan Pembayaran yang selanjutnya disingkat SPP adalah dokumen yang digunakan untuk mengajukan permintaan pembayaran.
 50. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
 51. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disebut NOP, adalah nomor identitas Objek Pajak yang bersifat unik, tetap dan standar.
 52. Rumah Ibadat adalah Bangunan yang memiliki ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadah bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen, tidak termasuk tempat ibadat keluarga.
 53. Surat Tagihan BPHTB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
 54. Pengelolaan BPHTB Melalui Sistem Informasi Manajemen yang selanjutnya disebut E-BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang terintegrasi dengan SISMIOP PBB-P2 mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
 55. Sistem Informasi Manajemen PBB-P2, yang selanjutnya disebut SISMIOP adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek PBB-P2 sejak dari pengumpulan data melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian, pemberian identitas objek pajak (NOP), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran antara lain berupa SPPT, STTS, DHKP, pemantauan penerimaan dan pelaksanaan Penagihan Pajak sampai dengan pelayanan kepada Wajib Pajak melalui pelayanan satu pintu.
 56. E-PPAT adalah modul didalam E-BPHTB yang mewajibkan Notaris/PPAT/PPATS/Pejabat Lelang mengisi Form registrasi secara mandiri untuk mendapatkan nomor bayar sebagai dasar pembayaran di Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
- 

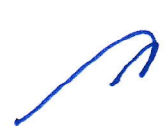
57. Kepentingan Umum adalah kepentingan Bangsa, Negara, dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
 58. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
 59. Tukar Menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.
 60. Hibah adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.
 61. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi Hibah, wasiat meninggal dunia.
 62. Waris adalah berpindahnya harta kekayaan dari yang meninggal dunia atau orang yang memberikan warisan itu kepada orang lain atau ahli Waris.
 63. Pemasukan Dalam Perseroan Atau Badan Hukum Lain adalah pengalihan hak atas tanah dan atau Bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
 64. Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.
 65. Penunjukan Pembeli dalam Lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
 66. Sebagai Pelaksanaan dari Putusan Hakim yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap adalah peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
 67. Penggabungan Usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
 68. Peleburan Usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
 69. Pemekaran Usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
 70. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau Bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima Hadiah.
 71. Pemberian Hak Baru Karena Kelanjutan Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
 72. Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
 73. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- 

74. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
75. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan-Bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
76. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
77. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
78. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
79. Kartu Tanda Penduduk, selanjutnya disingkat KTP, adalah identitas resmi Penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana yang berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
80. Kartu Keluarga, selanjutnya disingkat KK, adalah kartu identitas keluarga yang memuat data tentang nama, susunan dan hubungan dalam keluarga, serta identitas anggota keluarga.
81. Surat Setoran Pajak selanjutnya di singkat SSP adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
82. Pajak Penghasilan yang selanjutnya disingkat PPh adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan.
83. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disebut NPOPTKP BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagai Nilai Pengurang dalam perhitungan BPHTB

BAB II OBJEK PAJAK, SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

Pasal 2

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 

- (2) Objek BPHTB 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. Sebagai Pelaksanaan dari Putusan Hakim yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap;
 10. Penggabungan Usaha;
 11. Peleburan Usaha;
 12. Pemekaran Usaha; dan
 13. Hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
 - f. Hak Pengelolaan.
- (4) Dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna Kepentingan Umum;
 - b. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - c. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - d. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - e. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (5) Objek BPHTB untuk kepentingan ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e dapat diklasifikasikan sebagai Bangunan gedung dengan fungsi keagamaan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Bangunan gedung.
- (6) Dikecualikan terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terhadap fungsi Bangunan yang terintegrasi/tergabung ke dalam fungsi keagamaan berupa Bangunan penunjang Rumah Ibadat dengan usaha dan/atau kegiatan meliputi:
- a. kegiatan resepsi, ruang pertemuan, dan sejenisnya;
 - b. tempat pendidikan; dan
 - c. sarana yang bersifat komersil.
- 

Pasal 3

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

BAB III
DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK DAN
PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan Pajak BPHTB yaitu NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. Jual Beli adalah harga Transaksi;
 - b. Tukar Menukar adalah Nilai Pasar;
 - c. Hibah adalah Nilai Pasar;
 - d. Hibah Wasiat adalah Nilai Pasar;
 - e. Waris/akta pembagian hak bersama adalah Nilai Pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau Badan hukum lainnya adalah Nilai Pasar;
 - g. Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan adalah Nilai Pasar;
 - h. peralihan hak Sebagai Pelaksanaan dari Putusan Hakim yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap adalah Nilai Pasar;
 - i. Pemberian Hak Baru Karena Kelanjutan Pelepasan Hak adalah Nilai Pasar;
 - j. Pemberian Hak Baru 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;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB-P2.
- (4) Dalam hal NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB-P2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB-P2.
- (5) Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena Waris/akta pembagian hak bersama atau Hibah Wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi Hibah Wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- (7) Dalam hal seseorang memperoleh 1 (satu) atau lebih hak atas tanah yang berasal dari 1 (satu) kepemilikan atau 1 (satu) NOP maka besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diperhitungkan 1 (satu) kali.
- (8) Pengenaan NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) hanya diberikan 1 (satu) kali kepada setiap Wajib Pajak dalam masa Tahun Pajak.
- (9) Bupati dapat menetapkan Nilai Pasar BPHTB berdasarkan harga transaksi tanah dan bangunan, nilai pasar yang berlaku dan atau Zona Nilai Tanah.

Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi NPOP Tidak Kena Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dan ayat (6) atau dengan rumus : $BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$.
- (2) Cara penghitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan: $NPOP - NPOPTKP = NPOP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.
 - b. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan: $NJOP - NPOPTKP = NPOP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.
- (3) Cara penghitungan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat ditetapkan sebagai berikut :

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

BAB IV WILAYAH PEMUNGUTAN DAN TATA CARA PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu Wilayah Pemungutan


Pasal 7

BPHTB dipungut di Daerah.

Bagian Kedua Tata Cara Pemungutan

Paragraf 1 E-BPHTB

Pasal 8


- (1) Kepala Badan berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap Notaris/PPAT/Pejabat lelang yang dipilih Wajib Pajak dengan E-BPHTB.
- 

- (2) Sarana dan sistem informasi data transaksi Wajib Pajak dengan E-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh Notaris/PPAT/Pejabat lelang untuk menginput dan merekam setiap transaksi dari masyarakat/subyek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Notaris/PPAT/Pejabat lelang wajib menyampaikan data peralihan karena Transaksi Jual Beli, Waris, dan Hibah Wasiat ataupun pemindahan hak lainnya.
- (4) Dalam hal perangkat dan sistem yang dimiliki Notaris/PPAT/Pejabat lelang tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi E-BPHTB yang dimiliki BAPENDA, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki Notaris/PPAT/Pejabat lelang tidak dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki BAPENDA, maka Notaris/PPAT/Pejabat lelang harus menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada di BAPENDA.
- (5) E-BPHTB diterapkan dalam rangka pendaftaran, memudahkan proses pembayaran dan pelaporan BPHTB.

Paragraf 2

Tata Cara Pelaksanaan E-BPHTB

Pasal 9

- (1) BAPENDA dalam melaksanakan E-BPHTB harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi :
 - a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi pengolah data dan informasi; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
 - (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, melakukan tugas sebagai berikut:
 - a. menerima pendaftaran dan pelaporan pengurusan BPHTB dari Wajib Pajak/Notaris/PPAT/Pejabat Lelang;
 - b. meminta data terkait objek pajak kepada fungsi pengolah data dan informasi;
 - c. memeriksa Kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait Objek Pajak BPHTB.
 - (3) Fungsi Pengolah Data dan Informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, melakukan tugas sebagai berikut :
 - a. mengelola data base Objek Pajak BPHTB yaitu mengecek data lokasi E-BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) PBB-P2;
 - b. menyediakan data Objek Pajak BPHTB atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan Penelitian/verifikasi lapangan terhadap proses E-BPHTB;
 - c. menerbitkan hasil Penelitian/verifikasi lapangan; dan
 - d. mengupdate data PBB-P2 sesuai hasil proses E-BPHTB.
- 


- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c, melakukan tugas sebagai berikut :
- a. menyiapkan Laporan E-BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau Notaris/PPAT/Pejabat lelang;
 - b. menerima laporan penerimaan E-BPHTB dari atau Tempat Lain yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
 - c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau Bangunan dari PPAT paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya secara *online*; dan

Paragraf 3
Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak melalui Notaris/PPAT/Pejabat lelang melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB dengan E-BPHTB.
- (2) Pendaftaran dan Pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan E-BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh petugas pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disertai dengan Pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi.
- (6) Jangka waktu penyelesaian Penelitian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 7 x 24 Jam.
- (7) Fungsi pelayanan BPHTB, menyampaikan hasil Penelitian BPHTB Wajib Pajak kepada Notaris/PPAT/Pejabat lelang yang bersangkutan melalui E-BPHTB.

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Notaris/PPAT/Pejabat lelang sesuai Peraturan Perundang-undangan.
 - (2) Notaris/PPAT/Pejabat lelang melakukan Penelitian atas Objek Pajak BPHTB yang haknya dialihkan.
- 


Paragraf 4
Tata Cara Pelaksanaan Pembayaran

Pasal 12

- (1) Wajib Pajak melalui Notaris/PPAT/Pejabat Lelang dapat menginput data transaksi melalui PPAT secara mandiri dan membayar pajak melalui SSPD BPHTB ke bank persepsi atau Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang menandatangani SSPD BPHTB.
- (3) SSPD BPHTB dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:
 - a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar 2 untuk BPKAD disampaikan oleh bank persepsi atau Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk oleh Bupati;
 - c. lembar 3 untuk bendahara penerima;
 - d. lembar 4 bank persepsi atau Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk oleh Bupati;
 - e. lembar 5 untuk Notaris/PPAT/dan pejabat pertanahan; dan
 - f. lembar 6 untuk BAPENDA.

Pasal 13

- (1) BAPENDA melakukan Penelitian atas SSPD BPHTB.
- (2) Setiap formulir pembayaran SSPD BPHTB, wajib diajukan oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak untuk diteliti/validasi oleh BAPENDA.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mencocokkan kebenaran NOP dengan NJOP yang ada di SISMIOP;
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB; dan/atau
 - c. mencocokkan kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD-BPHTB.
- (4) Tata cara Penelitian SSPD BPHTB adalah sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak selaku penerima hak yang mengajukan permohonan Penelitian SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan dengan menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam Penelitian SSPD-BPHTB terdiri atas :
 1. SSPD-BPHTB yang telah dicap dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT/Pejabat Lelang;
 2. bukti penerimaan setoran Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk;
 3. fotokopi SPPT;
 4. fotokopi STTS/struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pelunasan PBB pembayaran 5 (lima) tahun terakhir;
 5. fotokopi identitas Wajib Pajak (KTP, KK, dokumen kepegawaian, SK pensiun, dll);
 6. fotokopi akta Jual Beli /akta Hibah/akta Waris/ SK BPN/putusan pengadilan/dokumen Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan lainnya;

7. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/ pemanfaatan tanah/surat keputusan instansi berwenang;
 8. surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan;
 9. fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak;
 10. fotokopi NPWP atau surat pernyataan tidak memiliki NPWP;
 11. fotokopi surat keterangan kematian (khusus untuk Waris); dan
 12. dokumen lainnya yang diperlukan.
- b. Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak mengisi formulir permohonan Penelitian SSPD BPHTB kemudian menyerahkan bersama dokumen pendukung kepada BAPENDA;
- c. dalam hal ketentuan pengajuan permohonan Penelitian SSPD BPHTB bersama dokumen pendukung telah terpenuhi, BAPENDA menindak lanjuti dengan:
1. meneliti kewajaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas obyek pajak tertentu (meliputi perolehan hak karena Waris, Hibah Wasiat, atau pemberian Hak Pengelolaan), besarnya E-BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
 2. meneliti SPPT PBB yang disetor melalui bukti setor Bank atau Transaksi Elektronik lainnya;
 3. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dan NOP yang dicantumkan di fotokopi SPPT dengan NOP yang ada di SISMIOP;
 4. mencocokkan NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi yang ada di SISMIOP;
 5. mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi yang ada di SISMIOP;
 6. meneliti pembayaran/pelunasan PBB 5 (lima) tahun terakhir yang ada di SISMIOP;
 7. mencocokkan identitas Wajib Pajak dalam SSPD BPHTB dengan bukti foto copy identitas;
 8. meneliti harga Transaksi/Nilai Pasar/nilai lelang yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan akta Jual Beli/akta Hibah/risalah lelang/dll;
 9. mencocokkan data dengan bukti kepemilikan/penguasaan/ pemanfaatan tanah; dan/atau
 10. mencocokkan luas tanah yang dialihkan dalam SSPD BPHTB dengan bukti kepemilikan /penguasaan/pemanfaatan tanah/keputusan instansi berwenang.
- (5) BAPENDA dapat melakukan Penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran atas data SSPD BPHTB dan dokumen pendukung.
- (6) Hasil Penelitian lapangan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam laporan hasil Penelitian lapangan SSPD BPHTB dan lampiran laporan hasil Penelitian lapangan SSPD BPHTB.
- (7) SSPD BPHTB yang telah diteliti diterbitkan SKPDKB/SKPDKBT/STPD apabila terdapat jumlah BPHTB terutang kurang bayar atau terdapat sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- 

- (8) Dalam hal formulir pembayaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak sesuai dengan persyaratan atau penginputan dan/atau tidak melanjutkan dalam pemutakhiran data hasil input, maka sistem akan menolak, dan Wajib Pajak atau Kuasanya dapat menginput kembali sesuai persyaratan yang ditentukan.
- (9) Validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (10) Pengecekan setoran BPHTB yang bukan merupakan kewenangan Pemerintah Daerah.
- (11) Dalam hal pengajuan permohonan Penelitian SPPD BPHTB terhadap pembayaran SSB atau SSPD BPHTB sebelum tahun 2011, harus melampirkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (12) Penyelesaian permohonan validasi SSPD BPHTB melalui Penelitian lapangan harus dituangkan dalam berita acara hasil Penelitian lapangan.

Paragraf 4
Saat Pajak Terutang

Pasal 14

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk:
 - a. Jual Beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. Hibah Wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. Pemasukan Dalam Perseroan Atau Badan Hukum Lain adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. Pemberian Hak Baru Karena Kelanjutan Pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. Penggabungan Usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. Peleburan Usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. Pemekaran Usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.



- (2) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).


Pasal 15

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB.
- (2) Formulir SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak Notaris/PPAT/melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk sebelum diterbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank atau Tempat Lain yang ditunjuk secara *online*.

Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
 - (2) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
 - (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau rekening penampungan sementara Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
 - (4) Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk sebagai tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD BPHTB yang telah diberi kode billing oleh BAPENDA.
- 


BAB V
TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN DAN PENGURANGAN SSPD BPHTB

Pasal 18

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati melalui Kepala BAPENDA dapat membetulkan SSPD BPHTB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah.
- (2) Bupati melalui Kepala BAPENDA dapat :
 - a. membatalkan SSPD BPHTB yang tidak benar;
 - b. membatalkan hasil Pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu Objek BPHTB.
- (3) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA, paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.
- (4) Bupati melalui Kepala BAPENDA paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterima, sudah harus memberikan keputusan.
- (5) Apabila setelah waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Bupati melalui Kepala BAPENDA tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 19

- (1) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c adalah dalam hal :
 - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak BPHTB yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan/atau relokasi karena bencana alam di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat;

3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah susun sederhana atau rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; atau
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP paling lama 3 (tiga) bulan setelah uang ganti rugi diterima/diperoleh.
 2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah;
 3. Wajib Pajak Badan usaha milik daerah yang melakukan Penggabungan Usaha (*merger*) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau Peleburan Usaha dari Bupati;
 4. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa Bumi, gunung meletus atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan I dan II, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat tamtama, bintara dan perwira pertama, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat bintara dan perwira pertama, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas Pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 6. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan III, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira menengah, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira menengah yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 7. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) golongan IV, Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan pangkat perwira tinggi, Polisi Republik Indonesia (POLRI) dengan pangkat perwira tinggi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintah provinsi atau Pemerintah Daerah;
 8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI;
- 

9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan keputusan menteri keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi; atau
 10. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.
- c. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 20

Tata cara pemberian pengurangan BPHTB adalah:

- a. Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
- b. surat pengajuan permohonan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan diajukan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB;
- c. atas permohonan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dilakukan Penelitian yang dituangkan dalam berita acara;
- d. Penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dalam hal dipandang perlu oleh Tim yang ditetapkan oleh Bupati melalui Kepala BAPENDA;
- e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTBnya;

Pasal 21


- (1) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan :
 - a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
 - c. surat keterangan tidak mampu dari kepala desa/lurah setempat; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a angka 2 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi dokumen kependudukan penanggung jawab Badan;
 - b. fotokopi susunan pengurus;
 - c. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
 - d. surat keterangan penguasaan fisik dari kepala desa/lurah setempat;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.

- (4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi keputusan menteri perumahan rakyat mengenai klasifikasi rumah dan/atau Bangunan ke dalam rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana;
 - c. fotokopi akta perikatan Jual Beli;
 - d. fotokopi akad kredit;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB tahun terakhir; dan
 - f. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi akta kelahiran;
 - c. fotokopi akta Hibah;
 - d. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut; dan
 - e. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. fotokopi SPPT PBB atas tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
 - c. fotokopi bukti penerimaan ganti rugi; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2 diajukan dengan melampirkan:
 - a. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 - b. fotokopi susunan pengurus;
 - c. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari pemerintah;
 - d. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
 - e. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
 - f. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - g. surat keterangan bebas *fiskal*; dan
 - h. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3 diajukan dengan melampirkan :
 - a. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 - b. fotokopi susunan pengurus baru;
 - c. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau Peleburan Usaha dari pejabat kementerian keuangan;

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

- (12) Permohonan Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 9 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi akta pendirian;
 - b. fotokopi akta pendirian anak perusahaan;
 - c. fotokopi susunan pengurus;
 - d. keputusan menteri keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi yang bersangkutan;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - f. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - g. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (13) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 10 diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan;
 - b. penetapan wilayah yang terkena rehabilitasi dan rekonstruksi dari pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah;
 - c. penetapan program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan terkait dengan program rehabilitasi dan rekonstruksi; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diajukan dengan melampirkan :
- a. fotokopi dokumen kependudukan penanggung jawab lembaga/yayasan;
 - b. fotokopi akta pendirian lembaga/yayasan;
 - c. fotokopi susunan pengurus lembaga/yayasan;
 - d. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
 - e. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 - f. surat keterangan bebas fiskal; dan
 - g. dokumen lainnya yang diperlukan.

Pasal 22

- (1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a angka 3 dan huruf b angka 7;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a angka 2, angka 4, huruf b angka 1, huruf b angka 2, huruf b angka 3, huruf b angka 6, huruf b angka 8, huruf b angka 9, dan huruf c;
 - c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a angka 1 dan huruf b angka 5; dan/atau
 - d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b angka 4 dan huruf b angka 10.
- 

- (2) Penyelesaian permohonan pengurangan dapat melalui Penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 23

Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak harus melakukan pembayaran pajak BPHTB terutang sejak diterimanya keputusan Kepala BAPENDA atas nama Bupati.

BAB VI

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA, atas:
 - a. SPPT PBB-P2;
 - b. SSPD BPHTB;
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak atau penanggung pajak.

Pasal 25

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

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang dan yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan fotokopinya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak kepada BAPENDA;

- f. dalam hal surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh BAPENDA;
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

Pasal 26

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf d, Kepala BAPENDA dapat meminta Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.


Pasal 27

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

Pasal 28

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan Pemeriksaan lapangan, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan Pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan Pemeriksaan lapangan, Bupati melalui Kepala BAPENDA menugaskan Pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

Pasal 29

- (1) Berdasarkan laporan hasil Pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Bupati menugaskan Kepala BAPENDA atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan atas keberatan pajak.
- 

- (2) Kepala Badan BAPENDA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati.

Bagian Kedua
Tata cara Pengajuan Banding

Pasal 30


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

Pasal 31

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VII
TATA CARA PELAPORAN NOTARIS/PPAT

Pasal 32

- (1) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang melaporkan kepada BAPENDA besarnya jumlah Transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT disampaikan paling lambat setiap tanggal 10 bulan berikutnya.
- 

- (2) Apabila penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh Notaris/PPAT/Pejabat Lelang.

Pasal 33


- (1) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang dan kepala kantor pertanahan wajib untuk :
 - a. melaporkan bila sistem aplikasi tidak jalan atau rusak kepada BAPENDA; dan
 - b. menyampaikan informasi kepada BAPENDA paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinstal.
- (2) Wajib Pajak dan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang dan kepala kantor pertanahan negara berhak :
 - a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah; dan
 - b. memperoleh kerahasiaan data transaksi Wajib Pajak yang dilaksanakan secara *online system* dalam rangka pengawasan pembayaran Pajak.

Pasal 34

- (1) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang dan kepala kantor pertanahan dilarang mengubah data *online system* dengan cara dan dalam bentuk apapun.
- (2) Jika larangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilanggar baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, Notaris/PPAT/Pejabat Lelang dan kepala kantor pertanahan wajib mengganti seluruh kerugian.

BAB VIII KEDALUARSA PENAGIHAN

Pasal 35

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak kedaluarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
 - (2) Kedaluarsa 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 Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 36

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


BAB IX PENGAWASAN

Pasal 37

BAPENDA melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 38

- (1) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
 - (2) Notaris/PPAT/Pejabat Lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- 

- (3) Bupati memberikan teguran secara tertulis kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk segera membayar kewajibannya ke Kas Daerah.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditagih dengan STD dan merupakan penerimaan Daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah dengan menggunakan STD tersebut, serta mendapatkan bukti pembayaran yang sah dari Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Stabat
pada tanggal 28-12-2021

BUPATI LANGKAT,

TTD

TERBIT RENCANA PERANGIN-ANGIN

Diundangkan di Stabat
pada tanggal 28-12-2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LANGKAT

TTD

INDRA SALAHUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN LANGKAT TAHUN 2021 NOMOR 44
SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



ALIMAT TARIGAN, SH
PEMBINA TK.I
NIP. 19730803 200212 1 005