



BUPATI BANDUNG BARAT
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BANDUNG BARAT

NOMOR 35 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG BARAT,

- Menimbang : a. bahwa bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa dalam rangka mengoptimalkan pemungutan pendapatan asli daerah yang berasal dari bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di daerah perlu didukung oleh pengaturan mengenai ketentuan umum dan tata cara pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- c. bahwa pengaturan mengenai petunjuk pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 18 Tahun 2019 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4688);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1);

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Bandung Barat.
2. Bupati adalah Bupati Bandung Barat.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Bendahara Penerima yang selanjutnya disingkat BP adalah Bendahara Penerima yang berfungsi menerima hasil pembayaran atau penyetoran pajak terutang.

7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. 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, atau Badan Usaha Milik Daerah 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.
9. 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.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. 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.
12. 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.
13. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
14. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, selanjutnya disingkat PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
15. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
16. 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.
17. Penanggung pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggungjawab atas pembayaran Pajak termasuk wakil yang menjalankan hak memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

18. 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.
19. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
20. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian Surat Pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
21. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
22. Jurusita Pajak Daerah adalah pelaksana tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan surat paksa, penyitaan dan penyanderaan.
23. Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak Daerah untuk menguasai barang penanggung pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan.
24. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB, adalah bukti pembayaran atau penyeteran BPHTB 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 Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
28. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

29. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang.
30. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu Keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan pengaturan perundang-undangan perpajakan.
31. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan atas banding terhadap Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
32. Bank adalah Bank atau tempat yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.
33. 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 peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
34. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
35. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah.

BAB II

TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Pendaftaran

Pasal 2

- (1) Wajib Pajak mendaftarkan objek dan subjek BPHTB melalui sistem informasi BPHTB yang dikelola oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah.
- (2) Hak akses sistem informasi BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada:
 - a. PPAT/PPATS sebagai kuasa dari wajib pajak;
 - b. Petugas pelayanan BPHTB untuk peralihan hak dalam hal waris, hibah wasiat, pemberian hak baru, putusan pengadilan dan peralihan hak lainnya.

Pasal 3

- (1) Pemegang hak akses sistem informasi BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) melakukan perekaman data pendaftaran BPHTB berdasarkan permohonan Wajib Pajak pada sistem informasi BPHTB.
- (2) Perekaman data pendaftaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi:
 - a. Identitas pemberi dan penerima hak;
 - b. Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan;
 - c. Nomor dokumen kepemilikan;
 - d. luas tanah dan/atau bangunan;
 - e. nilai perolehan objek BPHTB;
 - f. Jenis Perolehan Hak; dan
 - g. melampirkan dokumen persyaratan pendaftaran BPHTB.
- (3) Dokumen persyaratan pendaftaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g, meliputi:
 - a. salinan kartu tanda penduduk, Kartu Keluarga atas identitas pemberi hak dan penerima hak;
 - b. salinan bukti kepemilikan berupa sertifikat dan/atau Girik/letter c disertai warkah yang terdiri atas surat keterangan tanah dari kepala desa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
 - c. surat pernyataan pemindahan hak yang diketahui oleh PPAT/PPATS;
 - d. pakta integritas dari wajib pajak yang ditanda tangani oleh para pihak terkait diketahui oleh PPAT/PPATS;
 - e. salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB-P2 atas objek BPHTB yang diajukan;
 - f. salinan bukti transaksi berupa kuitansi, bukti transfer atau bukti lain yang sah;
 - g. foto objek pajak, koordinat objek pajak dan/atau denah lokasi; dan
 - h. dokumen pendukung lainnya sesuai jenis perolehan.

Pasal 4

- (1) Pelaksanaan pendaftaran BPHTB dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. mengisi data pendaftaran BPHTB dengan jelas, benar, dan lengkap; dan
 - b. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 atas objek BPHTB yang dimohonkan.

- (2) dalam hal akta telah terbit terlebih dahulu dapat melampirkan akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta hibah wasiat, akta pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, akta pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, akta penggabungan usaha, akta peleburan usaha, akta pemekaran usaha, atau akta hadiah sebagai bukti kepemilikan.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pendaftaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan, wajib melampirkan surat kuasa khusus bermaterai cukup disertai salinan kartu tanda penduduk penerima kuasa.

Pasal 5

- (1) Berdasarkan perekaman data objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak melakukan penelitian data objek BPHTB dan menerbitkan nomor registrasi BPHTB dan nota verifikasi disertai kode bayar formulir SSPD BPHTB Elektronik dengan teraan nomor dan tanggal jatuh tempo pembayaran, yang terdiri dari:
 - a. SSPD-BPHTB dengan jumlah pembayaran BPHTB tertentu; atau
 - b. SSPD-BPHTB nihil.
- (2) Nota verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar perhitungan berlaku selama 3 (tiga) hari kerja dan dapat diperpanjang selama 3 (tiga) bulan berdasarkan permohonan Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, pembayaran BPHTB dilakukan melalui proses pendaftaran kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4.
- (4) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati atau Pejabat yang berwenang dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Bagian Kedua

Dasar Pengenaan BPHTB

Pasal 6

- (1) Besarnya BPHTB Terutang dihitung oleh Wajib Pajak dengan cara mengalikan tarif Pajak dengan Dasar Pengenaan BPHTB setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- (2) Dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan NPOP.

- (3) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan:
- a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah dapat menggunakan perhitungan NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pendekatan:
- a. Pedoman indikasi rata-rata nilai pasar;
 - b. NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagai dasar nilai pasar apabila belum terdapat ketetapan hasil penilaian indikasi rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. NJOP Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun berjalan, apabila belum ada ketetapan NJOP pada saat terjadinya peralihan; atau
- (5) nilai hasil penelitian untuk harga transaksi bagi perolehan dengan jual beli.
- (6) Pedoman indikasi rata-rata nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, ditetapkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah.
- (7) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terhutang BPHTB sejak berlakunya peraturan ini
- (8) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (9) Hak perolehan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk perolehan yang terjadi pada pemberian hibah wasiat atau waris.

- (10) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
- pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/ atau hadiah;
 - pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
 - pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (11) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (12) Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Bagian Ketiga

Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 7

- Wajib Pajak BPHTB melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB melalui sistem pembayaran berbasis elektronik berdasarkan nomor registrasi BPHTB dan nota verifikasi BPHTB.
- Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran BPHTB dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.

Bagian Keempat

Pelaporan SSPD-BPHTB

Pasal 8

- Wajib Pajak atau kuasanya setelah melakukan pembayaran BPHTB, segera mengajukan permohonan validasi SSPD-BPHTB, dengan melampirkan:
 - SSPD-BPHTB asli;
 - salinan bukti Akta Peralihan Hak;

- c. bukti pembayaran BPHTB;
 - d. salinan kartu tanda penduduk dan kartu keluarga wajib pajak/kuasa wajib pajak;
 - e. salinan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan;
 - f. surat kuasa bermaterai; dan
 - g. bukti-bukti pendukung lainnya terkait perolehan hak.
- (2) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak melakukan validasi terhadap SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang meliputi:
- a. kesesuaian nomor objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan nomor objek Pajak yang tercantum:
 - 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) lainnya; dan
 - 2. pada basis data PBB-P2.
 - b. kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi NPOP, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (4) Proses Penelitian atas SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD-BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (5) SSPD-BPHTB ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD-BPHTB dan kelengkapan dokumen terpenuhi.
- (6) Validasi SSPD-BPHTB dinyatakan sah apabila telah dicantumkan nomor Register Validasi dan tanda tangan pejabat berwenang.
- (7) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

Pasal 9

- (1) Bupati mendelegasikan wewenang penerbitan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Teguran, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Perjanjian Angsuran, Surat Perjanjian Penundaan Pembayaran, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pemeriksaan, Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan Wajib Pajak, Keputusan Pengembalian Atas Kelebihan Pembayaran Pajak dan keputusan-keputusan perpajakan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah.
- (2) Pajak terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT, dan STPD, wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kalender sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Pajak terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT, dan yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) sebulan dan ditagih dengan STPD.
- (4) Apabila batas waktu pembayaran jatuh pada hari libur, batas waktu pembayaran jatuh pada hari berikutnya.

Pasal 10

- (1) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli ditentukan berdasarkan nilai perolehan objek Pajak.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf b, paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Pasal 11

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. pemblokiran hak akses Sistem Informasi BPHTB;
 - b. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - c. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (5) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pemeriksaan

Pasal 12

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban BPHTB dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak BPHTB yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.

- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka Penagihan.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 13

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Wajib Pajak yang diperiksa wajib:
 - a. menghadiri undangan pemeriksaan yang disampaikan secara patut;
 - b. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek BPHTB yang terutang;
 - c. memperlihatkan dan melampirkan bukti pembayaran objek BPHTB berupa kuitansi, bukti transfer, rekening koran bank sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum dan setelah pembayaran dan/atau bukti transaksi lainnya yang sah;
 - d. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - e. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Wajib Pajak yang diperiksa berhak:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) besarnya BPHTB terutang ditetapkan secara jabatan.
- (4) Wajib pajak BPHTB yang sedang dilakukan pemeriksaan, tidak dapat mengajukan Permohonan BPHTB baru sampai dengan proses pemeriksaan selesai dan utang BPHTB dinyatakan lunas.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Paragraf 1

Surat Ketetapan Pajak

Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12; atau
 - b. penghitungan secara jabatan karena Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

Pasal 16

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan SKPDLB.

Pasal 17

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok BPHTB yang kurang dibayar.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (4) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Paragraf 2

Surat Tagihan

Pasal 18

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD, dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. hasil validasi SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Bagian Keenam

Penagihan

Pasal 19

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

Pasal 20

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 1. Surat Teguran;
 2. surat perintah penagihan seketika dan sekaligus;
 3. Surat Paksa;
 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 5. surat perintah penyanderaan
 6. surat pencabutan sita;
 7. pengumuman lelang;
 8. surat penentuan harga limit;
 9. pembatalan lelang; dan
 10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan.
- (3) Jurusita Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a melaksanakan Penagihan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Tata cara Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Tahapan pelaksanaan Penagihan yang tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran meliputi:
 - a. Surat Teguran sebagai awal tindakan pelaksanaan Penagihan diterbitkan 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak jatuh tempo pembayaran;
 - b. Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada huruf a, diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu setiap Surat Teguran paling lama 7 (tujuh) hari kalender; dan
 - c. penerbitan Surat Teguran kedua dapat disertai dengan penempelan stiker atau teguran pada objek BPJT serta peringatan Surat Teguran ketiga akan disertai dengan publikasi di media massa.
- (4) Pelaksanaan Penagihan dengan Surat Paksa tidak mengakibatkan penundaan hak Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif.
- (5) Pejabat yang ditunjuk atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan atas Surat Teguran dan/atau Surat Paksa yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau kekeliruan.

Pasal 22

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

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

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Permohonan pembetulan Surat teguran dan/atau Surat Paksa yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati dengan disertai alasan yang jelas berupa data atau bukti terhadap Surat Teguran dan/atau Surat Paksa yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau kekeliruan; dan
 - b. melampirkan:
 1. salinan Surat Teguran atau Surat Paksa;
 2. salinan kartu tanda penduduk atau identitas diri lainnya; dan
 3. dokumen lain yang mendukung materi keberatan.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan Surat teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan harus melampirkan surat kuasa khusus bermaterai cukup.

Pasal 25

- (1) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (2) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran BPHTB, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (3) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum dilakukan melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (4) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (5) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajak setelah melewati jangka waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam terhitung sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.

Pasal 26

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 26 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh

Kedaluwarsa

Pasal 28

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan BPHTB tertangguh apabila sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - 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 BPHTB dihitung terhitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (4) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa Penagihan BPHTB dihitung terhitung sejak tanggal pengakuan.

Bagian Kedelapan
Penghapusan Piutang

Pasal 29

- (1) Bupati melakukan pengelolaan piutang BPHTB untuk menentukan prioritas Penagihan.
- (2) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (3) Penghapusan piutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. pelaksanaan Penagihan sampai dengan batas waktu kedaluwarsa Penagihan; dan
 - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal Daerah.
- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.
- (5) Piutang BPHTB yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 30

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah mengusulkan penghapusan piutang BPHTB kepada Bupati.
- (2) Usulan penghapusan piutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nama dan alamat Wajib Pajak;
 - b. jumlah piutang BPHTB; dan
 - c. alasan penghapusan piutang BPHTB.
- (3) Piutang BPHTB yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. STPD; dan/atau
 - b. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, dan putusan peninjauan kembali yang menyebabkan jumlah BPHTB yang masih harus dibayar bertambah;
- (4) Piutang BPHTB Wajib Pajak perorangan yang menurut data tunggakan BPHTB tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi disebabkan karena:
 - a. Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak tidak dapat ditemukan atau meninggal dunia dengan meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris tidak dapat ditemukan;
 - b. Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi;

- c. hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa; atau
 - d. dokumen sebagai dasar Penagihan tidak lengkap dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pajak.
- (5) Piutang BPHTB Wajib Pajak Badan yang menurut data tunggakan Pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi disebabkan karena:
- a. Wajib Pajak bubar, likuidasi, atau pailit dan/atau Penanggung Pajak tidak dapat ditemukan;
 - b. hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa;
 - c. dokumen sebagai dasar Penagihan BPHTB tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pajak; atau
 - d. hak Daerah untuk melakukan Penagihan tidak dapat dilaksanakan karena adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 31

- (1) Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak atau piutang BPHTB yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) dan ayat (5) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah melakukan Pemeriksaan BPHTB.
- (2) Laporan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menguraikan keadaan Wajib Pajak dan piutang BPHTB yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya piutang BPHTB yang tidak dapat ditagih lagi dan diusulkan untuk dihapuskan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah.
- (3) Susunan keanggotaan dan tugas tim Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 32

- (1) Berdasarkan laporan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang BPHTB.
- (2) Daftar usulan penghapusan piutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati.
- (3) Penghapusan piutang BPHTB yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 33

Berdasarkan Keputusan Bupati mengenai penghapusan piutang BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah melakukan hapus tagih dan hapus buku atas piutang BPHTB sesuai standar akuntansi pemerintahan.

Bagian Kesembilan Keberatan dan Banding

Paragraf 1 Keberatan

Pasal 34

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah BPHTB terutang atau jumlah BPHTB yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Kepala Daerah.
- (5) Keberatan dapat diajukan jika Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memuat alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.

Pasal 35

- (1) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat, media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.

- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah BPHTB yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Jumlah BPHTB yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk sebagai Utang Pajak.

Pasal 36

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal surat keberatan diterima.
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya, dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil Penelitian sama dengan BPHTB yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian, dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil Penelitian sebagian sama dengan BPHTB yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak, dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil Penelitian sama dengan BPHTB yang terutang dalam surat keputusan atau ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah BPHTB yang terutang, dalam hal BPHTB terutang berdasarkan hasil Penelitian lebih besar dari BPHTB yang terutang dalam surat keputusan atau ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 37

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan BPHTB dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang lebih dibayar paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung terhitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah BPHTB berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Paragraf 2

Banding

Pasal 38

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggihkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari BPHTB yang lebih dibayar paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung terhitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif jika keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah BPHTB berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan BPHTB yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kesepuluh

Pengurangan, Keringanan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya

Paragraf 1

Insentif Fiskal bagi Pelaku Usaha

Pasal 40

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha di Daerah.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok BPHTB, dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Bupati berdasarkan pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
 - b. kondisi tertentu objek pajak yang meliputi objek BPHTB terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran BPHTB;
 - c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
 - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/atau
 - e. untuk mendukung kebijakan pemerintah pusat dalam mencapai program prioritas nasional.

Pasal 41

Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 merupakan permohonan Wajib Pajak Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak Daerah jika diperlukan.

Pasal 42

Ketentuan lebih lanjut mengenai administrasi dan tata cara pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dan Pasal 41 diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

Paragraf 2
Pemberian Keringanan

Pasal 43

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan keringanan atas sanksi administratif dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kemampuan membayar atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 44

- (1) Pejabat yang ditunjuk karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan keringanan terhadap sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.
- (2) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam:
 - a. STPD;
 - b. SKPDKB; atau
 - c. SKPDKBT.
- (3) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diberikan paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen).

Pasal 45

- (1) Permohonan Wajib Pajak atas keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. 1 (satu) permohonan hanya untuk 1 (satu) objek BPHTB, STPD, SKPDKB, atau SKPDKBT;
 - b. mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati dengan mencantumkan besarnya keringanan disertai alasan yang jelas;
 - c. melampirkan:
 1. salinan kartu tanda penduduk atau identitas diri lainnya;
 2. dokumen pendukung yang dapat menunjukkan denda administratif dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak;

3. pengajuan keberatan BPHTB tidak dapat dipertimbangkan; dan/atau
 4. dokumen pendukung lainnya.
- (2) Dalam hal permohonan atas keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan, harus melampirkan surat kuasa khusus bermaterai cukup.

Pasal 46

- (1) Pejabat yang ditunjuk harus memberi surat keputusan atas permohonan keringanan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal permohonan diterima dengan persyaratan dinyatakan lengkap.
- (2) Keputusan Pejabat yang ditunjuk atas permohonan keringanan BPHTB dapat berupa:
 - a. mengabulkan seluruhnya;
 - b. mengabulkan sebagian; atau
 - c. menolak,disertai alasan yang jelas.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, permohonan keringanan dianggap dikabulkan dan harus dibuatkan surat keputusan keringanan.

Paragraf 3

Pemberian Pengurangan

Pasal 47

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia, paling sedikit memuat nama dan alamat wajib pajak atau penanggung pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, serta melampirkan:
 - a. Salinan Kartu Tanda Penduduk atau identitas pemohon;
 - b. Salinan surat kepemilikan hak;
 - c. SSPD-BPHTB; dan
 - d. Dokumen pendukung lainnya.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu, antara lain:
 - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak atau penanggung pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);

- b. Kondisi Wajib Pajak atau penanggung pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu, antara lain:
 - 1. Wajib Pajak atau penanggung pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Obyek Pajak diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
 - 2. Wajib Pajak atau penanggung pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
 - 3. Wajib pajak atau penanggung pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta, sebesar 50% (lima puluh persen), yang dibuktikan dengan keterangan dari Pemerintah Daerah; dan/atau
 - 4. Wajib Pajak atau penanggung pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, Pensiunan ASN, Punawirawan TNI, Purnawirawan Polri atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Dinas Pemerintah, sebesar 50% (lima puluh persen) yang dibuktikan dengan Akta maupun keterangan sesuai dengan ketentuan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Dinas Pemerintah dimaksud.
- c. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta Tipe B dan C milik institusi pelayanan sosial masyarakat, sebesar maksimal 25% (dua puluh lima persen);
- d. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk untuk kepentingan sosial rumah sakit swasta Tipe A milik institusi pelayanan sosial masyarakat, sebesar 25% (dua puluh lima persen); dan/atau
- e. Tanah dan/atau bangunan aset pada Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dapat diberikan pengurangan pembayaran sebesar 100% (seratus persen).

- (4) Persetujuan pengurangan dilakukan berdasarkan hasil verifikasi permohonan.
- (5) Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dari sejak diterimanya permohonan Wajib Pajak atau penanggung pajak, Pejabat yang ditunjuk menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak.

Paragraf 4

Pemberian Pembebasan

Pasal 48

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pembebasan atas sanksi administratif kepada pejabat pembuat akta tanah atau notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dalam hal:
 - a. pejabat pembuat akta tanah atau notaris pensiun;
 - b. pejabat pembuat akta tanah atau notaris meninggal dunia;
- (2) Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen) yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 5

Pemberian Kemudahan Perpajakan Daerah

Pasal 49

- (1) Bupati dapat memberikan kemudahan perpajakan Daerah kepada Wajib Pajak, berupa:
 - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
 - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak.
- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan kahar sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat diberikan Bupati secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (4) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.

- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan Bupati berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (6) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak Daerah selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (7) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat berupa:
 - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
 - a. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
 - b. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (8) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (10) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

Bagian Kesebelas

Pembetulan dan Pembatalan Ketetapan

Pasal 50

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat melakukan pembetulan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.

- (3) Dalam melakukan Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (4) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (5) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) memuat keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan BPHTB; atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 51

- (1) Permohonan pembetulan diajukan dengan ketentuan:
 - a. 1 (satu) permohonan pembetulan hanya untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau SKPDLB;
 - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah dengan mencantumkan besarnya ketetapan yang dimohonkan pembetulan disertai alasan yang mendukung permohonannya;
 - c. melampirkan:
 1. asli STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dimohonkan pembetulan;
 2. salinan kartu tanda penduduk atau identitas diri lainnya;
 3. dokumen pendukung yang menunjukkan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB tidak benar; dan/atau
 4. dokumen pendukung lainnya.
 - d. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dalam hal yang diajukan permohonan pembetulan berupa STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN; dan

- e. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atas STPD dalam hal yang diajukan permohonan pembetulan adalah STPD.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikuasakan, harus melampirkan surat kuasa khusus bermaterai cukup.

Pasal 52

Permohonan pembetulan dan pembatalan penetapan pajak diajukan secara perseorangan diketahui PPAT/PPATS kecuali jenis peralihan selain jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah.

Pasal 53

Ketentuan mengenai pengajuan permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dan Pasal 51 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengajuan permohonan pembatalan.

Bagian Keduabelas

Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 54

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah kepada Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan ke kas Daerah berdasarkan:
 - a. Perhitungan dari Wajib Pajak;
 - b. Keputusan Keberatan atau Keputusan Pembetulan, pembatalan dan pengurangan penetapan, dan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
 - c. Putusan Banding; atau
 - d. Kebijakan pemberian pengurangan, keringanan, dan/atau pembebasan pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.

- (4) Permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah disertai dengan melampirkan:
 - a. Surat Keterangan dari PPAT/PPATS yang menjelaskan kronologis/alasan pengembalian kelebihan pembayaran;
 - b. Surat Permohonan dari Wajib Pajak yang menjelaskan:
 - 1) kronologis/alasan pengembalian kelebihan pembayaran;
 - 2) data rekening wajib pajak sesuai dengan nama yang tercantum pada SSPD BPHTB; dan
 - 3) Besaran kelebihan pembayaran pajak.
 - c. SSPD BPHTB;
 - d. Bukti pembayaran;
 - e. KTP / Kartu Keluarga;
 - f. Salinan Rekening Tabungan wajib pajak yang tercantum pada SSPD BPHTB;
 - g. SPPT PBB ;
 - h. Nota Verifikasi;
 - i. salinan bukti kepemilikan berupa sertifikat dan/atau Girik/letter c disertai warkah yang terdiri atas surat keterangan tanah dari kepala desa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
 - j. Salinan akta peralihan;
 - k. Bukti Pembatalan Transaksi; dan/atau
 - l. Dokumen/bukti Pendukung lainnya.
- (5) Atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pejabat yang ditunjuk menunjuk petugas Badan untuk segera mengadakan penelitian atau Pemeriksaan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Daerah lainnya oleh Wajib Pajak.
- (6) Hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sebagai bahan pertimbangan Pejabat yang ditunjuk untuk menerbitkan Keputusan menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan selanjutnya dilaporkan kepada Bupati.
- (7) Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (8) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (9) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.

- (10) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

Bagian Ketigabelas
Sinergi dan Kerja Sama

Pasal 55

- (1) Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kerja sama optimalisasi Pemungutan Pajak dengan:
- a. Pemerintah;
 - b. Pemerintah Daerah lain; dan/atau
 - c. pihak ketiga.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pertukaran dan/atau pemanfaatan data dan/atau informasi perpajakan, perizinan, serta data dan/ atau informasi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. pengawasan Wajib Pajak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. pemanfaatan program atau kegiatan peningkatan pelayanan kepada masyarakat, khususnya di bidang perpajakan
 - d. pendampingan dan dukungan kapasitas di bidang perpajakan;
 - e. peningkatan pengetahuan dan kemampuan aparatur atau sumber daya manusia di bidang perpajakan;
 - f. penggunaan jasa layanan pembayaran oleh pihak ketiga; dan
 - g. kegiatan lainnya yang dipandang perlu untuk dilaksanakan dengan didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan.
- (3) Kerja sama yang dapat dilaksanakan bersama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b meliputi bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf e dan/atau huruf g.
- (4) Kerja sama yang dapat dilaksanakan bersama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c sampai dengan huruf g.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai sinergi dan kerja sama dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB dilaksanakan menggunakan formulir dan surat yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak Daerah.
- (2) Ketentuan mengenai bentuk formulir dan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 57

Segala proses penyitaan, pelelangan, permohonan pembetulan dan pembatalan ketetapan BPHTB, permohonan pengurangan dan keringanan, keberatan dan banding, dan/atau permohonan penghapusan yang telah diajukan sebelum Peraturan Bupati ini berlaku tetap diproses dan diselesaikan berdasarkan Peraturan perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini.

Pasal 58

Setiap Akta Peralihan hak tanpa pembayaran BPHTB yang diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, tetap dipungut sebagai pajak terutang sesuai ketentuan Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 18 Tahun 2019 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 18 Tahun 2019 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2019 Nomor 18) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 60

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ngamprah

Pada tanggal 25 November 2024

Pj. BUPATI BANDUNG BARAT,

ttd.

ADE ZAKIR

Diundangkan di Ngamprah

pada tanggal 25 November 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN BANDUNG BARAT,

ttd.

R. ERISKA HENDRAYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT TAHUN 2024 NOMOR 35