SALINAN

BUPATI DAIRI
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI DAIRI
NOMOR 27 TAHUN 2021
TENTANG
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DAIRI,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan untuk lebih mengoptimalkan dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan perlu menetapkan sistem dan prosedur pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi dengan mengubah Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 1964 Nomor 9) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2689);

3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 368), sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Negara Republik Indonesia 5049);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488);

8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 08 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2008 Nomor 08, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 130);
13. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 155);
14. Peraturan Bupati Dairi Nomor 23 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2018 Nomor 23);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Dairi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Dairi.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi.
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman di wilayah Kabupaten Dairi.
7. Bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman.
8. 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.
9. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NPOP adalah suatu nilai untuk perolehan hak atas objek berupa tanah/bangunan dalam konteks penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah/Bangunan (BPHTB).
10. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/ harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPKP adalah suatu nilai untuk perolehan hak atas objek berupa tanah/bangunan dalam konteks penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah/Bangunan (BPHTB).
12. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang bersifat unik dan permanen yang diberikan pada setiap objek yang telah didata.

13. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
14. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
16. 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.
17. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
18. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
19. 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.
20. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
21. 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 sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
22. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
23. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah Camat yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
24. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

25. Nomor Transaksi Penerimaan Daerah yang selanjutnya disingkat NTPD adalah nomor tanda bukti pembayaran/penyetoran ke Kas Daerah yang tertera pada bukti penerimaan kas daerah yang dikeluarkan oleh Bank.
26. Nomor Transaksi Penerimaan Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat NTPDN adalah nomor tanda bukti yang dikeluarkan oleh Bapenda.
27. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
28. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
29. 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.
30. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian SSPD dan lampiran- lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
31. Verifikasi adalah proses pemeriksaan data untuk memastikan pendataan yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan memastikan data yang telah dikumpulkan atau dimutakhirkan sesuai dengan fakta di lapangan.
32. Validasi adalah proses pengesahan data dengan memastikan dan memperbaiki data sehingga data valid atau telah memenuhi aturan validasi.
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 ketentuan peraturan perundang-undangan pajak Daerah.

34. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
35. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
36. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB yang selanjutnya disebut SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
37. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB 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.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPTHB yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
39. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil BPHTB 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.
40. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar BPHTB, 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.
41. Surat Tagihan Pajak Daerah BPTHB, yang selanjutnya disebut STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
42. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang selanjutnya disebut SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Umum Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
43. Surat Perintah Pencairan Dana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SP2D BPHTB adalah surat yang

diterbitkan oleh Bupati sebagai sarana untuk pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

44. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
45. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
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. Putusan Peninjauan Kembali adalah Putusan Mahkamah Agung atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Wajib Pajak atau oleh Bupati terhadap Putusan Banding atau putusan gugatan dari badan peradilan pajak.
49. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
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. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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.
52. Surat Tagihan Denda yang selanjutnya disebut STD adalah Surat Tagihan yang berisi tagihan yang harus dibayar oleh PPAT/Notaris/PPATS dan Kepala Kantor yang membidangi lelang negara pada bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.

53. Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat e-BPHTB adalah aplikasi online yang disediakan untuk mendukung pelayanan BPHTB.
54. Pengelolaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
55. Rumah Ibadah adalah Bangunan yang memiliki ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadah bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen.
56. Sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan (sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yayasan) adalah Sekolah bukan milik pemerintah yang dapat berupa Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA) dan Perguruan Tinggi atau pendidikan yang setingkat/ sederajat yang mempunyai izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang.
57. Tanah dan atau Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-semata tidak mencari keuntungan adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Wajib Pajak badan yang tujuan perolehannya digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-semata tidak mencari keuntungan artinya penggunaan tanah dan/atau bangunan dimaksud diketahui dan dibuktikan dengan dokumen resmi pada saat terhutang.

## BAB II
## RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:

a. tata cara pendaftaran, penelitian, verifikasi dan validasi SSPD;
b. tata cara pembayaran dan penagihan BPHTB;
c. tata cara pembetulan, pengurangan ketetapan, pembatalan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
d. tata cara pengajuan keberatan;
e. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak; dan
f. pelaporan BPHTB.

BAB III

TATA CARA PENDAFTARAN, PENELITIAN, VERIFIKASI DAN VALIDASI SSPD BPHTB

Bagian Kesatu

Tata Cara Pendaftaran

Pasal 3

(1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/Notaris/PPATS atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan.
(2) PPAT/Notaris/PPATS atau pejabat lelang melakukan Penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.
(3) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD serta membayar sendiri pajak terutang ke bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
(4) Wajib Pajak/PPAT/Notaris/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara mendaftarkan SSPD secara online melalui aplikasi e-BPHTB Kabupaten Dairi.
(5) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mendaftarkan SSPD secara online pada aplikasi e-BPHTB Kabupaten Dairi melalui PPAT/ Notaris/PPATS atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara.
(6) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga merupakan SPTPD.
(7) SSPD dibuat rangkap 4 (empat), terdiri dari:
    a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
    b. lembar 2 untuk PPAT/Notaris/PPATS sebagai arsip;
    c. lembar 3 untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan; dan
    d. lembar 4 untuk Bapenda dalam proses penelitian.

Bagian Kedua

Tata Cara Penelitian, Verifikasi dan Validasi SSPD

Pasal 4

(1) Bupati melalui Pejabat pada bidang yang menangani urusan pajak daerah melakukan Penelitian dan verifikasi dokumen permohonan BPHTB dan Validasi SSPD.

(2) Penelitian dan verifikasi dokumen permohonan BPHTB dan Validasi SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat yang mempunyai fungsi pelayanan.

Pasal 5

(1) Penelitian dokumen permohonan SSPD dalam e-BPTHB meliputi:
   a. kelengkapan dokumen persyaratan Permohonan BPHTB;
   b. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD;
   c. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 atau bukti pembayaran PBB-P2;
   d. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada SPPT PBB-P2;
   e. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada SPPT PBB-P2;
   f. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi :
      1. NPOP dan NJOP

         NPOP diisi dengan harga transaksi/ nilai pasar, apabila harga transaksi/ nilai pasar tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP maka NPOP diisi dengan NJOP, kecuali perolehan hak karena lelang, NPOP diisi dengan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang;
      2. NPOPTKP BPHTB
         - NPOPTKP BPHTB diberlakukan 1 (satu) kali kepada setiap Wajib Pajak dalam 1 (satu) tahun Pajak untuk perolehan hak atas tanah/atau bangunan yang pertama;
         - 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 diperhitungkan 1 (satu) kali.
      3. Tarif BPHTB;
      4. Pengenaan atas objek pajak tertentu yang meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat; dan
      5. BPHTB terutang atau yang harus dibayar.

(2) Proses penelitian dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD dalam sistem e-BPHTB.

(3) Hasil penelitian dokumen SSPD akan diverifikasi oleh pejabat yang ditunjuk.

(4) Permohonan SSPD yang telah diverifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) akan diterbitkan Nota Perhitungan SSPD.

(5) Wajib Pajak membayar pajak terhutang BPHTB sebesar perhitungan yang tercantum di Nota Perhitungan SSPD.

(6) Nota Perhitungan SSPD berlaku masa kedaluarsa 3 (tiga) bulan saat terutangnya Pajak.

(7) Pajak terutang BPHTB yang sudah dibayar ditandai dengan terbitnya NTPD BPHTB.

(8) Apabila Pajak terutang BPHTB yang sudah dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bapenda akan melakukan validasi atas SSPD.

(9) SSPD yang telah divalidasi dapat dicetak setelah melakukan pembayaran BPHTB terutang.

(10) Validasi SSPD dinyatakan sah apabila telah dicantumkan NTPD, tanda tangan pejabat berwenang dan distempel baik secara manual maupun elektronik.

## BAB IV
## TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN BPHTB

### Bagian Kesatu
### Pembayaran

### Pasal 6

(1) Wajib Pajak membayar atau menyetor BPHTB terutang dengan menggunakan Nota Perhitungan SSPD yang telah dilakukan Penelitian dan Verifikasi.

(2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sekaligus atau lunas.

(3) Jangka waktu pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang paling lama 3 (tiga) bulan setelah saat terutangnya Pajak.

(4) Apabila setelah 3 (tiga) bulan Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran, maka Nota Perhitungan SSPD dinyatakan tidak berlaku dan harus dilakukan penelitian ulang.

(5) Pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya ke Rekening Kas Umum Daerah pada bank yang ditunjuk oleh Bupati.

(6) Wajib Pajak menerima dan menyampaikan tanda bukti pembayaran BPHTB terutang ke Bapenda.

Bagian Kedua

Penagihan

Pasal 7

(1) Bapenda melaksanakan Penagihan Pajak atas BPHTB terutang sebagaimana tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah Pajak yang harus dibayar bertambah dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

(2) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo maka diterbitkan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis.

(3) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan surat paksa.

(4) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada Wajib Pajak sebanyak 3 (tiga) kali dengan memperhatikan:
   a. surat teguran pertama selama 7 (tujuh) hari kerja sejak saat jatuh tempo pembayaran;
   b. surat teguran kedua selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran pertama;
   c. surat teguran ketiga selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran kedua.

(5) Penagihan pajak dengan Surat Paksa, sita dan lelang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB V

TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 8

Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat:

a. membetulkan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN;
b. membatalkan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN;
c. mengurangkan ketetapan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT; dan
d. menghapuskan atau mengurangkan sanksi administratif BPHTB.

Bagian Kesatu

Pembetulan

Pasal 9

(1) Pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a dapat dilakukan dalam hal terdapat:
    a. kesalahan tulis atau nilai perolehan objek pajak;
    b. kesalahan hitung; dan/atau
    c. kekeliruan penerapan dalam peraturan perundang-undangan pajak daerah.
(2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara fiskus dan Wajib Pajak, yaitu :
    a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan Nomor Objek Pajak, nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, alamat objek pajak PBB, nomor surat keputusan atau surat ketetapan, luas tanah, luas bangunan, Tahun Pajak, dan/atau tanggal jatuh tempo pembayaran;
    b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau

c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan persentase NPOP, kekeliruan penerapan NPOPTKP, kekeliruan pengenaan BPHTB, atau kekeliruan penerapan sanksi administratif.

Pasal 10

(1) Permohonan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB , SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 harus memenuhi persyaratan:
   a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN;
   b. diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bupati melalui Kepala Bapenda;
   c. disampaikan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB mencantumkan alasan yang mendukung permohonannya dengan melampirkan;
      1. fotocopi KTP/Kartu Keluarga/SIM/Paspor Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
      2. asli SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN yang dimohonkan pembetulan;
   d. Wajib Pajak tidak mengajukan keberatan atau mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan.
   e. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa bermaterai cukup.

(2) Wajib Pajak yang mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya tersebut, tidak termasuk pengertian Wajib Pajak yang tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d.

Pasal 11

(1) Permohonan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

(2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

Pasal 12

(1) Terhadap permohonan pembetulan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan pembetulan harus memberikan jawaban.
(2) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
    a. mengabulkan permohonan untuk memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya dengan menerbitkan Keputusan; atau
    b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.
(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, namun Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu jawaban permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 13

Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak tetapi diketahui Kepala Bapenda telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan BPHTB atas surat keputusan atau surat ketetapan yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan surat keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

Pasal 14

(1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 atau Pasal 13 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam penafsiran peraturan perundang-

undangan perpajakan daerah, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan kembali, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.

(2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.

Bagian Kedua

Pembatalan Ketetapan

Pasal 15

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan pajak yang dimuat dalam SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN.

(2) Keputusan atas permohonan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya kesalahan pada ketetapan pajak.

(3) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :

a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN;

b. disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bupati melalui Kepala Bapenda;

c. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan alasan yang mendukung permohonannya dengan melampirkan:

   1. fotokopi KTP/Kartu Keluarga/SIM/Paspor Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
   2. asli SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN yang dimohonkan pembatalan tersebut;

d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa bermaterai cukup.

(4) Permohonan pembatalan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada

ayat (2), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

(5) Dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima, Kepala Bapenda memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai alasan yang mendasari.

Pasal 16

(1) Terhadap permohonan pembatalan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan pembatalan harus memberikan jawaban.

(2) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
   a. mengabulkan permohonan pembatalan dengan menerbitkan Keputusan; atau
   b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.

(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, namun Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembatalan dianggap dikabulkan, dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan surat keputusan pembatalan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga

Pengurangan

Pasal 17

(1) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c diberikan berdasarkan pertimbangan kondisi tertentu Wajib Pajak dan objek pajak.

(2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak yaitu:
   1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang.
   2. Wajib Pajak orang pribadi/badan yang memperoleh program strategis nasional diberikan pengurangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat yaitu:
   1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB yang terutang.
   2. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi akibat yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB yang terutang;

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 institusi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang.

(3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan:
a. fotokopi KTP/ Kartu Keluarga/SIM/Paspor;
b. asli SSPD yang telah diverifikasi, STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
c. fotokopi dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2; dan
e. fotokopi Keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau pemerintah daerah mengenai perolehan hak baru atas tanah melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.

(4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi KTP/ Kartu Keluarga/SIM/Paspor;
   b. asli SSPD yang telah diverifikasi, STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
   c. fotokopi dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
   d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2; dan
   e. fotokopi keputusan pemerintah mengenai program strategis nasional.

(5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi KTP/ Kartu Keluarga/SIM/Paspor;
   b. asli SSPD yang telah diverifikasi, STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
   c. fotokopi dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
   d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2; dan
   e. fotokopi keputusan bupati mengenai tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum.

(6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi KTP/ Kartu Keluarga/SIM/Paspor;
   b. asli SSPD yang telah diverifikasi, STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
   c. penetapan wilayah yang terkena rehabilitasi dan rekonstruksi dari pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah;
   d. penetapan program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan terkait dengan program rehabilitasi dan rekonstruksi; dan
   e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2.

(7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi KTP/Kartu Keluarga/SIM/Paspor penanggung jawab lembaga/yayasan;
   b. asli SSPD yang telah diverifikasi, STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
   c. fotokopi akta pendirian lembaga/yayasan;

d. surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat yang terkait; dan
e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2.

Pasal 18

(1) Surat permohonan diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bupati melalui Kepala Bapenda.
(2) Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa yang bermaterai cukup
(3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak terutangnya BPHTB.
(4) Pemberian pengurangan BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) ketetapan BPHTB terutang per objek pajak dan subjek pajak dalam 1 (satu) tahun.
(5) Terhadap Wajib Pajak yang sama dan memiliki beberapa objek pajak maka Wajib Pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1 (satu) objek pajak dalam satu tahun.
(6) Dalam hal Wajib Pajak telah diberikan pengurangan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pengurangan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB atas objek pajak yang sama.
(7) Wajib Pajak membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan yang tercantum dalam Keputusan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB.

Pasal 19

(1) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
(2) Kepala Bapenda memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari,

dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

(3) Terhadap permohonan pengurangan BPHTB, sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (1), Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.

(4) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa :

a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan BPHTB;

b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas;

(5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah terlampaui, namun Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, permohonan pengurangan dianggap dikabulkan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan surat keputusan pengurangan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

## Bagian Keempat

## Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif

### Pasal 20

(1) Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam surat ketetapan STPD, SKPDKB dan SKPDKBT;

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang yang dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan Wajib Pajak.

### Pasal 21

(1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan setelah dilakukan pembayaran pokok pajak.

(2) Permohonan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB atau SKPDKBT;
b. disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bupati melalui Kepala Bapenda kalender sejak pelunasan pokok pajak yang dimintakan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
c. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan penghapusan atau pengurangan disertai alasan yang mendukung permohonannya, dengan melampirkan:
    1. fotokopi KTP/Kartu Keluarga/SIM/Paspor Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    2. asli SSPD atas pembayaran pokok pajak;
    3. asli STPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
    4. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2
d. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, dalam hal yang diajukan permohonan penghapusan atau pengurangan adalah sanksi administratif yang tercantum dalam SKPDKB atau SKPDKBT;
e. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa yang bermaterai cukup.

(3) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

(4) Kepala Bapenda memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

(5) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.

(6) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa :
   a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administratif; atau
   b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.

(7) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, namun Kepala Bapenda tidak memberi suatu jawaban, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 22

(1) Permohonan Wajib Pajak atas pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif BPHTB yang diajukan kepada Kepala Bapenda dapat dilakukan:
   a. secara langsung;
   b. melalui pos dengan bukti penerimaan surat; atau
   c. melalui pelayanan online dalam website Bapenda.

(2) Atas penyampaian permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan :
   a. tanda terima surat permohonan yang diberikan oleh Bapenda;
   b. tanda terima melalui pos tercatat; atau
   c. tanda terima secara online.

Pasal 23

Tanggal bukti penerimaan surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, ditetapkan sebagai berikut :

a. tanggal terima yang tercantum pada bukti penerimaan surat, dalam hal surat permohonan Wajib Pajak disampaikan secara langsung;
b. tanggal diterimanya surat permohonan melalui pos yang tercantum pada bukti penerimaan surat, dalam hal surat permohonan Wajib Pajak disampaikan melalui pos;
c. tanggal yang tercantum pada bukti permohonan online melalui website Bapenda dalam hal surat permohonan Wajib Pajak disampaikan melalui online.

Pasal 24

(1) Keputusan Kepala Bapenda atas permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan hasil penelitian di kantor Bapenda, dan apabila diperlukan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan di lapangan.

(2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Kantor (LHPK) dan Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan (LHPL).

Pasal 25

Penandatanganan dan pemberian stempel atas Keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dilakukan secara:

a. manual yaitu tanda tangan biasa dan stempel basah; atau
b. tanda tangan elektronik atau digital dan stempel elektronik.

BAB VI

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN

Pasal 26

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN.

(2) Keberatan yang diajukan terhadap ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.

Pasal 27

Permohonan keberatan yang diajukan 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 dengan melampirkan :
    1. fotokopi KTP/Kartu Keluarga/SIM/Paspor Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;

2. asli SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN ;
3. fotokopi akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak baru/putusan hakim; dan
4. fotokopi SPPT PBB-P2 dan validasi lunas pembayaran PBB-P2.

b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa bermaterai cukup;
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 lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
e. keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan, sebelum surat keberatan disampaikan.
f. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bapenda;
g. apabila 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;
h. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui website Bapenda, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal yang tercantum pada bukti permohonan online;

Pasal 28

(1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

(2) Kepala Bapenda memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

Pasal 29

(1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Kepala Bapenda dapat menugaskan pejabat untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.
(2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Bapenda dapat menugaskan Pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

Pasal 30

(1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, Kepala Bapenda membuat telaahan atas keberatan pajak.
(2) Kepala Bapenda melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati.

Pasal 31

(1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
(2) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.
(3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;

b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil Pemeriksaan lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.

(4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

## BAB VII
## PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

### Pasal 32

(1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati melalui Kepala Bapenda jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pelunasan BPTHB.
(2) Jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tanggal diterimanya surat pengajuan permohonan oleh Kepala Bapenda.
(3) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak diajukan secara tertulis dengan menyebutkan sekurang-kurangnya:
a. nama dan alamat Wajib Pajak;
b. tanggal pembayaran pajak;
c. besarnya kelebihan pembayaran pajak; dan
d. alasan yang jelas.
(4) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda melakukan pemeriksaan kantor dan/atau pemeriksaan lapangan terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak.

(5) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberi keputusan.

(6) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran apabila permohonan tidak terbukti setelah dilakukan pemeriksaan.

(7) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah dilampaui dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB BPHTB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.

(8) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.

(9) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB BPHTB.

(10) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB BPHTB, Bupati atau pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.

## BAB VIII
## PELAPORAN BPHTB

### Pasal 33

(1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Bapenda melalui sistem penerimaan e-BPHTB.

(2) Pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 34

(1) Bapenda menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
(2) Bapenda menerima laporan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari PPAT/Notaris/PPATS, kepala kantor pertanahan dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
(3) Bapenda menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan menyampaikannya kepada Bupati.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Pada saat mulai berlakunya peraturan Bupati ini, transaksi peralihan hak atas tanah dan Bangunan yang masih dalam proses permohonan atau sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini, berpedoman pada Peraturan Bupati Dairi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Pada saat berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Dairi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2012 Nomor 22), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 37

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidikalang
pada tanggal 31 Desember 2021
BUPATI DAIRI,

ttd

EDDY KELENG ATE BERUTU

Diundangkan di Sidikalang
pada tanggal 31 Desember 2021
Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DAIRI,

ttd

BUDIANTA PINEM

BERITA DAERAH KABUPATEN DAIRI TAHUN 2021 NOMOR 27

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

PEMERINTAH KABUPATEN DAIRI SEKRETARIAT DAERAH

JON HENRY PANJAITAN, SH, MH
PEMBINA
NIP. 19731208 200502 1 003