



SALINAN

BUPATI DAIRI  
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI DAIRI  
NOMOR 17 TAHUN 2024  
TENTANG  
TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DAIRI,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 100 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan mengoptimalkan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 228);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN  
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. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluasluasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom
4. Bupati adalah Bupati Dairi.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman di wilayah Kabupaten Dairi.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Tanah dan dibawah permukaan Tanah.
9. 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.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NPOP adalah suatu nilai untuk perolehan hak atas objek berupa tanah dan/atau bangunan dalam konteks penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan.

12. 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.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
14. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
15. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
16. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
17. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
18. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
19. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
20. 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.
21. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
22. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
23. 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, badan usahan milik daerah (BUMD), atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi

lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

24. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
25. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
26. 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.
27. Nomor Transaksi Penerimaan Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat NTPDN adalah nomor tanda bukti yang dikeluarkan oleh Bapenda.
28. 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.
29. 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.
30. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
31. Surat Ketetapan Pajak Daerah BPHTB yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
32. 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.
33. 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.

34. 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.
35. 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.
36. 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.
37. Surat Tagihan Pajak Daerah BPTHB yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
42. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
43. 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.

44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. Validasi adalah proses pengesahan data dengan memastikan dan memperbaiki data sehingga data valid atau telah memenuhi aturan validasi.
48. 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.
49. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
50. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
51. 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.
52. 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.

53. Surat Tagihan Denda yang selanjutnya disingkat 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.
54. Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut e-BPHTB adalah aplikasi online yang disediakan untuk mendukung pelayanan BPHTB.
55. Pengelolaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
56. Rumah Ibadah adalah Bangunan yang memiliki ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadah bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen.
57. 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.
58. Tanah dan atau Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata 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-mata 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, pembatalan ketetapan, pengurangan ketetapan, dan pengurangan atau penghapusan 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

##### Bagian Kesatu

##### Tata Cara Pendaftaran

##### Pasal 3

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/Notaris/Bapenda.
- (2) PPAT/Notaris/Bapenda 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 mendaftarkan SSPD secara online pada aplikasi e-BPHTB Kabupaten Dairi melalui PPAT/Notaris/Bapenda.
- (5) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga merupakan SPTPD.
- (6) SSPD dibuat rangkap 4 (empat), terdiri dari:
  - a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
  - b. lembar 2 untuk PPAT/Notaris 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-BPHTB 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 serta pada basis data PBB-P2;
  - d. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - e. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data 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
      - a. NPOPTKP BPHTB diberlakukan 1 (satu) kali kepada setiap Wajib Pajak dalam 1 (satu) tahun Pajak untuk perolehan hak atas tanah/atau bangunan yang pertama;
      - b. 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.
  - g. kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan

- h. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
  - (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
  - (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
  - (5) 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.
  - (6) Hasil penelitian dokumen SSPD akan diverifikasi oleh pejabat yang ditunjuk.
  - (7) Permohonan SSPD yang telah diverifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan diterbitkan Nota Perhitungan SSPD.
  - (8) Wajib Pajak membayar pajak terhutang BPHTB sebesar perhitungan yang tercantum di Nota Perhitungan SSPD.
  - (9) Nota Perhitungan SSPD berlaku masa kedaluarsa 3 (tiga) bulan saat terutangnya Pajak.
  - (10) Pajak terutang BPHTB yang sudah dibayar ditandai dengan terbitnya NTPD BPHTB.
  - (11) Apabila Pajak terutang BPHTB yang sudah dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (10), Bapenda akan melakukan validasi atas SSPD.
  - (12) SSPD yang telah divalidasi dapat dicetak setelah melakukan pembayaran BPHTB terutang.
  - (13) Validasi SSPD dinyatakan sah apabila telah dicantumkan NTPD, tanda tangan pejabat berwenang dan distempel baik secara manual maupun elektronik.
  - (14) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

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 atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli berdasarkan nilai perolehan objek pajak.
- (3) 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.
- (4) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (5) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (6) Jangka waktu pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang paling lama 3 (tiga) bulan setelah saat terutangnya Pajak.
- (7) Apabila setelah 3 (tiga) bulan Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran, maka Nota Perhitungan SSPD dinyatakan tidak berlaku dan harus dilakukan penelitian ulang.
- (8) Pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya ke Rekening Kas Umum Daerah pada bank yang ditunjuk oleh Bupati.
- (9) Wajib Pajak menerima dan menyampaikan tanda bukti pembayaran BPHTB terutang ke Bapenda.

## Pasal 7

- (1) PPAT atau Notaris seseuai kewenangannya wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
  - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal PPAT atau Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
  - b. denda sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

## Bagian Kedua

### Penagihan

## Pasal 8

- (1) Bapenda melaksanakan Penagihan Pajak atas BPHTB terutang sebagaimana tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, 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 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Kepala Bapenda dapat menerbitkan STPD dalam hal:
  - a. pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
  - b. hasil penelitian SPTPD 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.

- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka 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.
- (5) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (6) Penagihan pajak dengan Surat Paksa, sita dan lelang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

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

#### Pasal 10

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) Kepala Bapenda 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, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis;
    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 Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 11

- (1) Tindakan pelaksanaan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis oleh Pejabat setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (2) Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis diterbitkan untuk menegur atau memperingatkan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak untuk melunasi utang pajaknya guna menghindari dilakukannya tindakan penagihan.
- (3) Penyampaian Surat Teguran dapat dilakukan sebagai berikut:
  - a. secara langsung;
  - b. melalui pos; dan/ atau
  - c. melalui perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir dengan bukti pengiriman surat.
- (4) Khusus untuk Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas utang pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran utang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.

- (6) Apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak setelah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis, Pejabat segera menerbitkan Surat Paksa.

#### Pasal 12

- (1) Jurusita Pajak melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran berdasarkan Surat Perintah Penagihan Seketika dan sekaligus yang diterbitkan oleh Pejabat apabila:
- a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selamanya atau berniat untuk itu;
  - 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, atau 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.
- (2) Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus sekurang-kurangnya memuat:
- a. nama Wajib Pajak, atau nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak;
  - b. besarnya utang pajak;
  - c. perintah untuk membayar; dan
  - d. saat pelunasan pajak.
- (3) Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus diterbitkan sebelum penerbitan Surat Paksa.

#### Pasal 13

- (1) Surat Paksa berkepal kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- (2) Surat Paksa sekurang-kurangnya harus memuat:
  - a. nama Wajib Pajak, atau nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak;
  - b. dasar penagihan
  - c. besarnya utang pajak; dan
  - d. perintah untuk membayar.

#### Pasal 14

- (1) Surat Paksa diterbitkan apabila:
  - a. Penanggung Pajak tidak melunasi utang pajak dan kepadanya telah diterbitkan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis;
  - b. terhadap Penanggung Pajak telah dilaksanakan penagihan seketika dan sekaligus; atau
  - c. Penanggung Pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam Keputusan Persetujuan Angsuran atau Penundaan Pembayaran Pajak.
- (2) Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis diterbitkan apabila Penanggung Pajak tidak melunasi utang pajaknya sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran.

#### Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi keadaan di luar kekuasaan Pejabat atau sebab lain, Surat Paksa Pengganti dapat diterbitkan oleh Pejabat karena jabatan.
- (2) Surat Paksa Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial dan berkedudukan hukum yang sama dengan Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).

#### Pasal 16

- (1) Surat Paksa diberitahukan oleh Jurusita Pajak dengan pernyataan dan penyerahan Salinan Surat Paksa kepada Penanggung Pajak.
- (2) Pemberitahuan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara yang sekurang-kurangnya memuat hari dan tanggal pemberitahuan Surat Paksa, nama Jurusita Pajak, nama yang menerima, dan tempat pemberitahuan Surat Paksa.

- (3) Surat Paksa terhadap orang pribadi diberitahukan oleh Jurusita Pajak kepada:
  - a. Penanggung Pajak di tempat tinggal, tempat usaha atau di tempat lain yang memungkinkan;
  - b. orang dewasa yang bertempat tinggal bersama ataupun yang bekerja di tempat usaha Penanggung Pajak, apabila Penanggung Pajak yang bersangkutan tidak dapat dijumpai;
  - c. salah seorang ahli waris atau pelaksana wasiat atau yang mengurus harta peninggalannya, apabila Wajib Pajak telah meninggal dunia dan harta warisan belum dibagi; atau
  - d. para ahli waris, apabila Wajib Pajak telah meninggal dunia dan harta warisan telah dibagi.
- (4) Surat Paksa terhadap badan diberitahukan oleh Jurusita Pajak kepada:
  - a. pengurus, kepala perwakilan, kepala cabang, penanggung jawab, pemilik modal, baik di tempat kedudukan badan yang bersangkutan, di tempat tinggal mereka maupun di tempat lain yang memungkinkan; atau
  - b. pegawai tetap di tempat kedudukan atau tempat usaha badan yang bersangkutan apabila Jurusita Pajak tidak dapat menjumpai salah seorang sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak dinyatakan pailit, Surat Paksa diberitahukan kepada Kurator, Hakim Pengawas atau Balai Harta Peninggalan, dan dalam hal Wajib Pajak dinyatakan bubar atau dalam likuidasi, Surat Paksa diberitahukan kepada orang atau badan yang dibebani untuk melakukan pemberesan, atau likuidator.
- (6) Dalam hal Wajib Pajak menunjuk seorang kuasa dengan surat kuasa khusus untuk menjalankan hak dan kewajiban perpajakan, Surat Paksa dapat diberitahukan kepada penerima kuasa dimaksud.
- (7) Apabila pemberitahuan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak dapat dilaksanakan, Surat Paksa disampaikan melalui Pemerintah Daerah setempat.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak atau Penanggung Pajak tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat usaha, atau tempat kedudukannya, penyampaian Surat Paksa dilaksanakan dengan cara menempelkan Surat Paksa pada papan pengumuman kantor Pejabat yang menerbitkannya, mengumumkan melalui media massa, atau cara lain yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

- (9) Dalam hal Surat Paksa harus dilaksanakan di luar wilayah kerja Pejabat, Pejabat dimaksud meminta bantuan kepada Pejabat yang wilayah kerjanya meliputi tempat pelaksanaan Surat Paksa, kecuali ditetapkan lain dengan Keputusan Bupati.
- (10) Pejabat yang diminta bantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) wajib membantu dan memberitahukan tindakan yang telah dilaksanakannya kepada Pejabat yang meminta bantuan.
- (11) Dalam hal Penanggung Pajak atau pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) menolak untuk menerima Surat Paksa, Jurusita Pajak meninggalkan Surat Paksa dimaksud dan mencatatnya dalam Berita Acara bahwa Penanggung Pajak tidak mau menerima Surat Paksa, dan Surat Paksa dianggap telah diberitahukan.
- (12) Pengajuan keberatan oleh Wajib Pajak tidak mengakibatkan penundaan pelaksanaan Surat Paksa.

#### Pasal 17

Pelaksanaan Surat Paksa tidak dapat dilanjutkan dengan penyitaan sebelum lewat waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam setelah Surat Paksa diberitahukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

#### Pasal 18

- (1) Apabila utang pajak tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pejabat menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.
- (2) Penyitaan dilaksanakan oleh Jurusita Pajak dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang yang telah dewasa, penduduk Indonesia, dikenal oleh Jurusita Pajak, dan dapat dipercaya.
- (3) Setiap melaksanakan penyitaan, Jurusita Pajak membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita yang ditandatangani oleh Jurusita Pajak, Penanggung Pajak dan saksi-saksi.
- (4) Dalam hal Penanggung Pajak adalah Badan maka Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh pengurus, kepala perwakilan, kepala cabang, penanggung jawab, pemilik modal atau pegawai tetap perusahaan.
- (5) Walaupun Penanggung Pajak tidak hadir, penyitaan tetap dapat dilaksanakan dengan syarat seorang saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berasal dari Pemerintah Daerah setempat.

- (6) Dalam hal penyitaan dilaksanakan tidak dihadiri oleh Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani Jurusita Pajak dan saksi-saksi.
- (7) Berita Acara Pelaksanaan Sita tetap mempunyai kekuatan mengikat, meskipun Penanggung Pajak menolak menandatangani Berita acara Pelaksanaan Sita sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (8) Salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita dapat ditempelkan pada barang bergerak atau barang tidak bergerak yang disita berada, dan/atau di tempat-tempat umum.
- (9) Atas barang yang disita dapat ditempel atau diberi segel sita.
- (10) Pengajuan keberatan oleh Wajib Pajak tidak mengakibatkan penundaan pelaksanaan penyitaan.

#### Pasal 19

- (1) Penyitaan dilaksanakan terhadap barang milik Penanggung Pajak yang berada di tempat tinggal, tempat usaha, tempat kedudukan, atau di tempat lain termasuk yang penguasaannya berada di tangan pihak lain atau yang dijamin sebagai pelunasan utang tertentu yang dapat berupa:
  - a. barang bergerak termasuk mobil, perhiasan, uang tunai, dan deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, obligasi saham, atau surat berharga lainnya, piutang, dan penyertaan modal pada perusahaan lain; dan/atau
  - b. barang tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan kapal dengan isi kotor tertentu.
- (2) Penyitaan terhadap Penanggung Pajak Badan dapat dilaksanakan terhadap barang milik perusahaan, pengurus, kepala perwakilan, kepala cabang, penanggung jawab, pemilik modal, baik di tempat kedudukan yang bersangkutan, di tempat tinggal mereka maupun di tempat lain.
- (3) Penyitaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan sampai dengan nilai barang yang disita diperkirakan cukup oleh Jurusita Pajak untuk melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak.

#### Pasal 20

- (1) Barang bergerak milik Penanggung Pajak yang dikecualikan dari penyitaan adalah:

- a. pakaian dan tempat tidur beserta perlengkapannya yang digunakan oleh Penanggung Pajak dan keluarga yang menjadi tanggungannya;
  - b. persediaan makanan dan minuman untuk keperluan satu bulan beserta peralatan memasak yang berada di rumah;
  - c. perlengkapan Penanggung Pajak yang bersifat dinas yang diperoleh dari Negara;
  - d. buku-buku yang bertalian dengan jabatan atau pekerjaan Penanggung Pajak dan alat-alat yang dipergunakan untuk pendidikan, kebudayaan dan keilmuan;
  - e. peralatan dalam keadaan jalan yang masih digunakan untuk melaksanakan pekerjaan atau usaha sehari-hari dengan jumlah seluruhnya tidak lebih dari Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah); atau
  - f. peralatan penyandang cacat yang digunakan oleh Penanggung Pajak dan keluarga yang menjadi tanggungannya.
- (2) Perubahan besarnya nilai peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
  - (3) Dalam hal barang yang disita mudah rusak atau cepat busuk, dikecualikan dari penjualan secara lelang.
  - (4) Penambahan jenis barang bergerak yang dikecualikan dari penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf f sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 21

- (1) Barang yang telah disita dititipkan kepada Penanggung Pajak, kecuali apabila menurut Jurusita Pajak barang dimaksud perlu disimpan di Kantor Pejabat atau di tempat lain.
- (2) Tempat lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tempat yang digunakan sebagai tempat penitipan barang yang telah disita oleh Jurusita Pajak seperti kantor pegadaian, bank, kantor pos, dan/atau tempat lainnya.
- (3) Dasar pertimbangan Jurusita Pajak untuk menentukan apakah barang Penanggung Pajak yang telah disita perlu dititipkan di Kantor Pejabat atau tempat lain antara lain:
  - a. resiko kehilangan, kecurian atau kerusakan; dan/atau
  - b. jenis, sifat, ukuran atau jumlah barang telah disita.

### Pasal 22

- (1) Penyitaan terhadap deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dilaksanakan dengan pemblokiran terlebih dahulu.
- (2) Dalam hal penyitaan dilaksanakan terhadap barang yang kepemilikannya terdaftar, salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita diserahkan kepada instansi tempat kepemilikan barang dimaksud terdaftar.
- (3) Dalam hal penyitaan dilaksanakan terhadap barang tidak bergerak yang kepemilikannya belum terdaftar, Jurusita Pajak menyampaikan salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita kepada Pemerintah Daerah dan Pengadilan Negeri setempat untuk diumumkan menurut cara yang lazim.

### Pasal 23

- (1) Terhadap barang yang telah disita oleh Kejaksaan atau Kepolisian sebagai barang bukti dalam kasus pidana, Jurusita Pajak menyampaikan Surat Paksa dengan dilampiri surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa barang dimaksud akan disita apabila proses pembuktian telah selesai dan diputuskan bahwa barang bukti dikembalikan kepada Penanggung Pajak.
- (2) Kejaksaan atau Kepolisian segera memberitahukan kepada Pejabat yang menerbitkan Surat Paksa agar segera melaksanakan penyitaan sebelum barang dimaksud dikembalikan kepada Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal barang yang disita oleh Kejaksaan atau Kepolisian telah dikembalikan kepada Penanggung Pajak tanpa pemberitahuan kepada Pejabat, penyitaan terhadap barang dimaksud tetap dapat dilaksanakan.

### Pasal 24

- (1) Penyitaan tidak dapat dilaksanakan terhadap barang yang telah disita oleh Pengadilan Negeri atau instansi lainnya yang berwenang.
- (2) Terhadap barang yang telah disita sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Jurusita Pajak menyampaikan Surat Paksa kepada Pengadilan Negeri atau instansi lain yang berwenang.
- (3) Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dalam sidang berikutnya menetapkan barang yang telah disita dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang pajak.

- (4) Instansi lain yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah menerima Surat Paksa menjadikan barang yang telah disita dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang pajak.
- (5) Pengadilan Negeri atau instansi lain yang berwenang menentukan pembagian hasil penjualan barang dimaksud berdasarkan ketentuan hak mendahului Negara untuk tagihan pajak.
- (6) Hak mendahului untuk tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya, kecuali terhadap:
  - a. biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
  - b. biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang dimaksud;
  - c. biaya perkara yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.
- (7) Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap segera disampaikan oleh Pengadilan Negeri kepada Kantor Lelang untuk dipergunakan sebagai dasar pembagian hasil lelang.

#### Pasal 25

- (1) Dalam hal objek sita berada di luar wilayah kerja Pejabat yang menerbitkan Surat Paksa, Pejabat meminta bantuan kepada Pejabat yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek sita berada untuk menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan terhadap objek sita dimaksud, kecuali ditetapkan lain oleh Keputusan Menteri atau Keputusan Bupati.
- (2) Dalam hal objek sita letaknya berjauhan dengan tempat kedudukan Pejabat tetapi masih dalam wilayah kerjanya, Pejabat dimaksud dapat meminta bantuan kepada Pejabat yang wilayah kerjanya juga meliputi tempat objek sita berada untuk menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan.
- (3) Pejabat yang diminta bantuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) memberitahukan pelaksanaan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan dimaksud kepada Pejabat yang meminta bantuan segera setelah penyitaan dilaksanakan dengan mengirimkan Berita Acara Pelaksanaan Sita.

### Pasal 26

Penyitaan tambahan dapat dilaksanakan apabila:

- a. nilai barang yang disita sebagaimana dimasud dalam Pasal 19 ayat (1) nilainya tidak cukup untuk melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak; dan/atau
- b. hasil lelang barang yang telah disita tidak cukup untuk melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak.

### Pasal 27

- (1) Pencabutan sita dilaksanakan apabila Penanggung Pajak telah melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak atau berdasarkan putusan pengadilan atau putusan badan peradilan pajak atau ditetapkan lain dengan Keputusan Bupati.
- (2) Pencabutan sita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan surat Pencabutan Sita yang diterbitkan oleh Pejabat.
- (3) Dalam hal penyitaan dilaksanakan terhadap barang yang kepemilikannya terdaftar, tindakan Surat Pencabutan Sita disampaikan kepada instansi tempat barang tersebut terdaftar.

### Pasal 28

Penanggung Pajak dilarang:

- a. memindahkan hak, memindahtangankan, menyewakan, meminjamkan, menyembunyikan, menghilangkan, atau merusak barang yang telah disita;
- b. membebani barang tidak bergerak yang telah disita dengan hak tanggungan untuk pelunasan utang tertentu;
- c. membebani barang bergerak yang telah disita dengan fidusia atau digunakan untuk pelunasan utang tertentu; dan/atau
- d. merusak, mencabut, atau menghilangkan segel sita atau salinan Berita Acara Pelaksanaan Sita yang telah ditempel pada barang sitaan.

### Pasal 29

Tata cara penyitaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

- (1) Apabila utang pajak dan/atau biaya penagihan pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan, Pejabat berwenang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap barang yang disita melalui Kantor Lelang.
- (2) Barang yang disita berupa uang tunai, deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, obligasi, saham, atau surat berharga lainnya, piutang dan penyertaan modal pada perusahaan lain, dikecualikan dari penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Barang yang disita sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk membayar biaya penagihan pajak dan utang pajak dengan cara:
  - a. uang tunai disetor ke Kas Daerah;
  - b. deposito berjangka, tabungan, saldo rekening koran, giro, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, dipindahbukukan ke Kas Daerah atas permintaan Pejabat kepada Bank yang bersangkutan;
  - c. obligasi, saham, atau surat berharga lainnya yang diperdagangkan di bursa efek dijual di bursa efek atas permintaan Pejabat;
  - d. obligasi, saham, atau surat berharga lainnya yang tidak diperdagangkan di bursa efek segera dijual oleh Pejabat;
  - e. piutang dibuatkan berita acara persetujuan tentang pengalihan hak menagih dari Penanggung Pajak kepada Pejabat;
  - f. penyertaan modal pada perusahaan lain dibuatkan akte persetujuan pengalihan hak menjual dari Penanggung Pajak kepada Pejabat.
- (4) Dalam hal penjualan yang dikecualikan dari lelang, biaya penagihan pajak ditambah 1% (satu persen) dari hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Tata cara penjualan barang yang dikecualikan dari penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

- (1) Penjualan secara lelang terhadap barang yang disita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah pengumuman lelang melalui media massa.
- (2) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah penyitaan.

- (3) Pengumuman lelang untuk barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali dan untuk barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali.
- (4) Pengumuman lelang terhadap barang dengan nilai paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tidak harus diumumkan melalui media massa.
- (5) Pejabat bertindak sebagai penjual atas barang yang disita mengajukan permintaan lelang kepada Kantor Lelang sebelum lelang dilaksanakan.
- (6) Pejabat atau yang mewakilinya menghadiri pelaksanaan lelang untuk menentukan dilepas atau tidaknya barang yang dilelang dan menandatangani asli Risalah Lelang.
- (7) Pejabat dan Jurusita Pajak tidak diperbolehkan membeli barang sitaan yang dilelang.
- (8) Larangan terhadap Pejabat dan Jurusita Pajak untuk membeli barang sitaan yang dilelang, berlaku juga terhadap istri, keluarga sedarah dan semenda dalam keturunan garis lurus, serta anak angkat.
- (9) Pejabat dan Jurusita Pajak yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (10) Perubahan besarnya nilai barang yang tidak harus diumumkan melalui media massa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 32

- (1) Lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak belum memperoleh keputusan keberatan.
- (2) Lelang tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh Penanggung Pajak.
- (3) Lelang tidak dilaksanakan apabila Penanggung Pajak telah melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak, atau berdasarkan putusan pengadilan, atau putusan badan peradilan pajak, atau objek lelang musnah.

#### Pasal 33

- (1) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya penagihan pajak yang belum dibayar dan sisanya untuk membayar utang pajak
- (2) Dalam hal penjualan secara lelang, biaya penagihan pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditambah 1% (satu persen) dari pokok lelang.

- (3) Dalam hal hasil lelang sudah mencapai jumlah yang cukup untuk melunasi biaya penagihan pajak dan utang pajak, pelaksanaan lelang dihentikan walaupun barang yang akan dilelang masih ada.
- (4) Sisa barang beserta kelebihan uang hasil lelang dikembalikan oleh Pejabat kepada Penanggung Pajak segera setelah pelaksanaan lelang.
- (5) Pejabat yang lalai melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hak Penanggung Pajak atas barang yang telah dilelang berpindah kepada pembeli dan kepadanya diberikan Risalah Lelang yang merupakan bukti otentik sebagai dasar pendaftaran dan pengalihan hak.

### Bagian Ketiga

#### Pencegahan dan Penyanderaan

##### Pasal 34

Pencegahan hanya dapat dilakukan terhadap Penanggung Pajak yang mempunyai jumlah utang pajak sekurang-kurangnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan diragukan itikad baiknya dalam melunasi hutang pajak.

##### Pasal 35

- (1) Pencegahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan pencegahan yang diterbitkan oleh Menteri atas permintaan Pejabat atau atasan Pejabat yang bersangkutan.
- (2) Keputusan pencegahan memuat sekurang-kurangnya:
  - a. identitas Penanggung Pajak yang dikenakan pencegahan;
  - b. alasan untuk melakukan pencegahan; dan
  - c. jangka waktu pencegahan.
- (3) Jangka waktu pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling lama 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang untuk selama-lamanya 6 (enam) bulan.
- (4) Keputusan pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Penanggung Pajak yang dikenakan pencegahan, Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia, Pejabat yang memohon pencegahan, atasan Pejabat yang bersangkutan dan Bupati.

- (5) Pencegahan dapat dilaksanakan terhadap beberapa orang sebagai Penanggung Pajak, Wajib Pajak badan atau ahli waris.

#### Pasal 36

Pencegahan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya utang pajak dan terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.

#### Pasal 37

Pencegahan dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 38

- (1) Penyanderaan hanya dapat dilakukan terhadap Penanggung Pajak yang mempunyai utang pajak sekurang-kurangnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan diragukan itikad baiknya dalam melunasi utang pajak.
- (2) Penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan berdasarkan Surat Perintah Penyanderaan yang diterbitkan oleh Pejabat setelah mendapat izin tertulis dari Menteri atau Gubernur.
- (3) Masa penyanderaan paling lama 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang untuk selama-lamanya 6 (enam) bulan.
- (4) Surat Perintah Penyanderaan memuat sekurang-kurangnya:
  - a. identitas Penanggung Pajak;
  - b. alasan penyanderaan;
  - c. izin penyanderaan;
  - d. lamanya penyanderaan; dan
  - e. tempat penyanderaan.
- (5) Penyanderaan tidak boleh dilaksanakan dalam hal Penanggung Pajak sedang beribadah, atau sedang mengikuti sidang resmi, atau sedang mengikuti Pemilihan Umum.
- (6) Besarnya jumlah utang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dalam Pasal 34 dapat diubah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Penanggung Pajak yang disandera dilepas:
  - a. apabila utang pajak dan biaya penagihan pajak telah dibayar lunas;
  - b. apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Perintah Penyanderaan itu telah terpenuhi;
  - c. berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
  - d. berdasarkan pertimbangan tertentu dari Menteri atau Gubernur.
- (2) Sebelum Penanggung Pajak dilepas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf c, dan huruf d, Pejabat segera memberitahukan secara tertulis kepada kepala tempat penyanderaan sebagaimana tercantum dalam Surat Perintah Penyanderaan.
- (3) Penanggung Pajak yang disandera dapat mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan penyanderaan hanya kepada Pengadilan Negeri.
- (4) Dalam hal gugatan Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikabulkan dan putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Penanggung Pajak dapat memohon rehabilitasi nama baik dan ganti rugi atas masa penyanderaan yang telah dijalaninya.
- (5) Besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari.
- (6) Perubahan besarnya nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Penanggung Pajak tidak dapat mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan penyanderaan setelah masa penyanderaan berakhir.

Pasal 40

Penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya utang pajak dan terhentinya pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 41

Tempat penyanderaan, tata cara penyanderaan, rehabilitasi nama baik Penanggung Pajak, dan pemberian ganti rugi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat  
Gugatan dan Sanggahan

Pasal 42

- (1) Gugatan Penanggung Pajak terhadap pelaksanaan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, atau Pengumuman Lelang hanya dapat diajukan kepada badan peradilan pajak.
- (2) Dalam hal gugatan Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikabulkan, Penanggung Pajak dapat memohon pemulihan nama baik dan ganti rugi kepada Pejabat.
- (3) Besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling banyak Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- (4) Perubahan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Gugatan Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, atau pengumuman lelang dilaksanakan.

Pasal 43

- (1) Sanggahan pihak ketiga terhadap kepemilikan barang yang disita hanya dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri.
- (2) Pengadilan Negeri yang menerima surat sanggahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan secara tertulis kepada Pejabat.
- (3) Pejabat menanggihkan pelaksanaan penagihan pajak hanya terhadap barang yang disanggah kepemilikannya sejak menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Sanggahan pihak ketiga terhadap kepemilikan barang yang disita tidak dapat diajukan setelah lelang dilaksanakan.

Bagian Kelima  
Pembetulan

Pasal 44

- (1) Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pembetulan atau penggantian kepada Pejabat terhadap Surat Teguran atau surat Peringatan

atau surat lain yang sejenis, Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Perintah Penyanderaan, Pengumuman Lelang dan Surat Penentuan Harga Limit yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau kekeliruan.

- (2) Pejabat dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterima permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberi keputusan atas permohonan yang diajukan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pejabat tidak memberikan keputusan, permohonan Penanggung Pajak dianggap dikabulkan dan penagihan ditunda untuk sementara waktu.
- (4) Pejabat karena jabatan dapat membetulkan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis, Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Surat Perintah Penyanderaan, Pengumuman Lelang dan Surat Penentuan Harga Limit yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau kekeliruan.
- (5) Tindakan pelaksanaan penagihan pajak dilanjutkan setelah kesalahan atau kekeliruan dibetulkan oleh Pejabat.
- (6) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, tindakan pelaksanaan penagihan pajak dilanjutkan sesuai jangka waktu semula.

#### Pasal 45

- (1) Apabila setelah pelaksanaan lelang Wajib Pajak memperoleh keputusan keberatan atau putusan banding yang mengakibatkan utang pajak menjadi berkurang atau nihil sehingga menimbulkan kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak tidak dapat meminta atau tidak berhak menuntut pengembalian barang yang telah dilelang.
- (2) Pejabat mengembalikan kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk uang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Bagian Keenam  
Kedaluwarsa

Pasal 46

- (1) Penagihan pajak tidak dilaksanakan apabila telah kedaluwarsa sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
- (2) Pengajuan keberatan atau permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- (3) Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 42 ayat (1) tidak menunda pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 47

- (1) Penanggung Pajak yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah).
- (2) Apabila pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f tidak melaksanakan kewajibannya, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) bulan 2 (dua) minggu dan denda paling banyak Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Setiap orang yang dengan sengaja tidak menuruti perintah atau permintaan yang dilakukan menurut undang-undang, atau dengan sengaja mencegah, menghalang-halangi atau menggagalkan tindakan dalam melaksanakan ketentuan undang-undang yang dilakukan oleh Jurusita Pajak, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) bulan 2 (dua) minggu dan denda paling banyak Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Pasal 48

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat penetapan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak tertanggung 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 dihitung 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.
- (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 dihitung sejak tanggal pengakuan.

## BAB V

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

#### Pasal 49

Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Kepala Bapenda dapat:

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

#### Bagian Kesatu

##### Pembetulan

#### Pasal 50

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Bapenda dapat melakukan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN

- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) 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.
- (3) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan, 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.
- (4) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bapenda wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (7) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi keputusan berupa:
  - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan Jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan Pajak; 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

Permohonan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) 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 Kepala Bapenda;
- c. disampaikan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan perhitungan Wajib Pajak dengan 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, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN yang dimohonkan pembetulan;
- 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.

#### Pasal 52

- (1) Permohonan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, 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.

### Pasal 53

- (1) Terhadap permohonan pembetulan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1), Kepala Bapenda 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 Kepala Bapenda tidak memberi suatu jawaban permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, Kepala Bapenda 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 54

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 atas surat keputusan atau surat ketetapan yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Bapenda menerbitkan surat keputusan untuk membetulkan kesalahan atau kekeliruan tersebut secara jabatan.

### Pasal 55

- (1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 atau Pasal 54 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam penafsiran peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, Kepala Bapenda 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 51.

Bagian Kedua  
Pembatalan Ketetapan

Pasal 56

- (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 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 (3), 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 (3) disertai alasan yang mendasari.

Pasal 57

- (1) Terhadap permohonan pembatalan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), Kepala Bapenda 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 Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, permohonan pembatalan dianggap dikabulkan, Kepala Bapenda 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 58

- (1) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf c diberikan berdasarkan pertimbangan kondisi tertentu Wajib Pajak dan objek pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, Nilai Objek Pajak sampai dengan batas tertentu dan objek Pajak terdampak bencana alam, kebakaran, huru hara dan/atau kerusakan.
- (4) 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 di bidang pertanahan yakni Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap, Redistribusi Tanah dan Konsolidasi Tanah dibebaskan dari BPHTB yang terutang;

2. Wajib Pajak orang pribadi/badan yang memperoleh program strategis nasional diberikan pengurangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 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 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, dan sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (9) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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 59

- (1) Surat permohonan pengurangan BPHTB 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 60

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 58 ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (8) dan ayat (9) 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 dalam Pasal 59 ayat (1), Bupati melalui Kepala Bapenda 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; atau
  - 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 melalui Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, permohonan pengurangan dianggap dikabulkan, Bupati melalui Kepala Bapenda 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 61

- (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 62

- (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 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; dan
  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 (2), 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 (2) 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 melalui Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
- (6) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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 (5) telah terlampaui, namun Kepala Bapenda tidak memberi suatu jawaban, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, Bupati melalui Kepala Bapenda wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

### Pasal 63

- (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 64

Tanggal bukti penerimaan surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, 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 65

- (1) Keputusan Bupati atau 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 dan Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan.

#### Pasal 66

Penandatanganan dan pemberian stempel atas Keputusan Bupati atau Kepala Bapenda atas permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dilakukan secara manual yaitu tanda tangan biasa dan stempel basah atau tanda tangan elektronik atau digital dan stempel elektronik.

### BAB VII

#### TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN

#### Pasal 67

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda, atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.

#### Pasal 68

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 tanggal SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar;
- e. Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada huruf d meliputi:
  1. bencana alam;
  2. kebakaran;
  3. kerusuhan massal atau huru-hara;
  4. wabah penyakit; dan/ atau
  5. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati;
- f. keberatan dapat diajukan apabila 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 dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan, sebelum surat keberatan disampaikan;
- g. keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f tidak dianggap sebagai suatu keberatan;
- h. tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau media lainnya menjadi bukti penerimaan surat keberatan;
- i. 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;
- j. 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;

- k. 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;
- l. dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertanggung sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- m. Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada huruf l tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

#### Pasal 69

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, 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 70

- (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 71

- (1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, Kepala Bapenda membuat telaahan atas keberatan pajak.
- (2) Kepala Bapenda melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati.

### Pasal 72

- (1) Bupati melalui Kepala Bapenda harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.
- (3) Keputusan 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 melalui Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

### Pasal 73

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung

- dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
  - (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## BAB VII

### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 74

- (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 BPHTB.
- (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 melalui Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberi keputusan.
- (6) Bupati melalui Kepala Bapenda 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 melalui Kepala Bapenda 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 melalui Kepala Bapenda memberikan imbalan bunga sebesar 0,60% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

## BAB VIII

### PELAPORAN BPHTB

#### Pasal 75

- (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 76

- (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, 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 77

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, transaksi peralihan hak atas tanah dan Bangunan yang masih dalam proses permohonan atau sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini, BPHTB berpedoman pada Peraturan Bupati Dairi Nomor 27 Tahun 2021 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2021 Nomor 27) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Dairi Nomor 37 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Dairi Nomor 27 Tahun 2021 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2022 Nomor 37).

## BAB X KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 78

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Dairi Nomor 27 Tahun 2021 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2021 Nomor 27), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Dairi Nomor 37 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Dairi Nomor 27 Tahun 2021 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2022 Nomor 37), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 79

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 18 September 2024  
Pj. BUPATI DAIRI,

ttd.

SURUNG CHARLES LAMHOT BANTJIN

Diundangkan di Sidikalang  
pada tanggal 18 September 2024  
Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DAIRI,

ttd.

JONNY HUTASOIT

BERITA DAERAH KABUPATEN DAIRI TAHUN 2024 NOMOR 17

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,



ARJUN NAINGGOLAN, S.H., M.H.

NIP. 19820909 200903 1 010