



BUPATI SAMBAS

PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI SAMBAS

NOMOR 86 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SAMBAS,

- Menimbang : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 90 ayat (8) Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan 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 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
11. 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);

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sambas (Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Nomor 28);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sambas Nomor 79).

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati Sambas ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sambas.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sambas.
3. Bupati adalah Bupati Sambas.
4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BKD adalah perangkat daerah yang melaksanakan urusan di bidang pengelolaan keuangan daerah.
5. Kepala BKD adalah Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas.
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
7. Kantor Lelang adalah unit kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di wilayah kabupaten yang melakukan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.
8. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
10. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

11. 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.
12. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, yang dapat berupa surat perjanjian, surat jual beli, surat hibah, surat waris, surat Keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
13. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
14. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
15. 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.
16. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggungjawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
17. 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 usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan.
20. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dengan salinan bukti kuitansi atau bukti lain yang sah.
21. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seseorang atau suatu Badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan yang dimilikinya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
22. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

23. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
24. Waris adalah suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh seorang ahli waris dari pewaris/pemilik tanah dan/atau bangunan, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
25. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
26. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
27. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
28. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau Badan Hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan/atau bangunan tersebut.
29. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
30. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru, dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
31. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru, dan mengalihkan sebagai aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
32. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
33. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
34. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
35. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
36. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

37. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan jangka waktu yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
38. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
39. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
40. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.
41. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.
42. Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan/atau bangunan dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
43. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
44. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
45. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyeterannya.
46. *Self Assessment* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan besarnya pajak terutang.
47. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Sambas.
48. Rekening Kas Umum Daerah yang selanjutnya disingkat RKUD adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.

49. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
50. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
51. Masa Pajak adalah jangka waktu tertentu yang menjadi dasar bagi wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang.
52. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
53. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
54. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
55. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
56. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat 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.
57. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
58. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
59. 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, SUTAT Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
60. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
61. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan wajib pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan pengaturan perundang-undangan perpajakan.

62. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
63. 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 BPHTB.
64. Penelitian lapangan adalah rangkaian kegiatan menghimpun data, keterangan, dan/atau bukti untuk mencocokkan data dalam SSPD BPHTB dengan data yang ada di lapangan.
65. Validasi adalah pengesahan terhadap SSPD BPHTB berikut kelengkapannya.
66. Penagihan 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, menjual barang yang telah disita.
67. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh Utang Pajak dari semua Jenis Pajak, Masa Pajak, dan Tahun Pajak.
68. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
69. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
70. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
71. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
72. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
73. Penyidik adalah Pejabat Pegawai Negara Sipil tertentu di lingkungan pemerintah Kabupaten Sambas yang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
74. Juru Sita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.

75. Keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak atau kekuasaan Wajib Pajak yang mengakibatkan Wajib Pajak tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar pajak sepenuhnya atau sebagian atau tidak tepat waktu.
76. Pengurangan adalah mengurangi sebagian jumlah pajak yang seharusnya wajib dibayar oleh Wajib Pajak yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
77. Keringanan adalah meringankan Wajib Pajak dari kewajiban membayar pajak dengan cara mengangsur atau memberikan kelonggaran/perpanjangan waktu tanpa mengurangi besaran pajak yang seharusnya dibayar yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN
Pasal 2

- (1) Maksud diterbitkannya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Tujuan diterbitkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III
PENDAFTARAN, PENDATAAN DAN PENELITIAN

Bagian Kesatu
Pendaftaran
Pasal 3

- (1) Wajib BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Bupati melalui Kepala BKD dengan menggunakan blangko/formulir SSPD BPHTB.
- (2) Wajib Pajak yang telah mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Kepala BKD diberikan satu NPWPD yang diterbitkan oleh Kepala BKD.
- (3) Selain diberikan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BKD dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis pajak yang memerlukan pendaftaran objek pajak.
- (4) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (5) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Badan, dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

Pasal 4

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif BPHTB dalam 1 (satu) kurun waktu tertentu dalam masa Pajak,

- dalam Tahun Pajak, atau bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah, Kepala BKD dapat melakukan penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak.
- (2) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan.
 - (3) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan atas dasar permohonan Wajib Pajak, Kepala BKD harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.
 - (4) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.
 - (5) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD, nomor registrasi, NOPD, dan/atau jenis penomoran lain yang dipersamakan secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
 - a. tidak memiliki tunggakan Pajak; dan
 - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.

Bagian Kedua
Tata Cara Penyampaian

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui Kantor Pertanahan atau Kantor Lelang atau PPAT/Notaris sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Wajib Pajak menghitung dan mengisi blangko/formulir SSPD BPHTB sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh BKD.
- (3) Blangko/formulir SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Kuasanya disertai dokumen lampirannya.
- (4) Wajib Pajak menyampaikan blangko/formulir SSPD BPHTB beserta dokumen lampirannya kepada BKD untuk dilakukan pendaftaran atas BPHTB yang terutang sekaligus melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (5) Contoh bentuk dan isi SSPD BPHTB sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 6

- (1) Kelengkapan dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan karena:
 - a. Jual beli atau tukar menukar, terdiri dari:
 1. SSPD BPHTB;

2. Surat Pernyataan bermaterai cukup ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy KTP pemilik tanah selaku penjual. Jika pemilik tanah sudah meninggal, maka fotocopy KTP ahli waris, Surat Keterangan Waris dan Kartu Keluarga;
5. Fotocopy KTP pembeli;
6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda lunas PBB tahun sebelumnya;
8. Sket lokasi; dan
9. Foto objek pajak (berwarna).

b. Hibah terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Surat Pernyataan/Akta Hibah bermaterai cukup dari pemberi hibah kepada penerima hibah disertai dengan para saksi;
5. Fotocopy Kartu Keluarga pemberi hibah dan penerima hibah;
6. Fotocopy KTP pemberi hibah;
7. Fotocopy KTP penerima hibah;
8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
10. Sket lokasi; dan
11. Foto objek pajak (berwarna).

c. Hibah Wasiat, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Surat Pernyataan/Akta Hibah Wasiat bermaterai cukup dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat disertai dengan para saksi;
5. Surat Keterangan Kematian pemberi hibah wasiat yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
6. Fotocopy Kartu Keluarga pemberi hibah wasiat dan penerima hibah wasiat;
7. Fotocopy KTP penerima hibah;
8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi

berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;

10. Sket lokasi; dan
11. Foto objek pajak (berwarna).

d. Waris, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Surat Keterangan/Akta Waris bermaterai cukup yang ditandatangani oleh penerima waris disertai dengan para saksi;
5. Surat Keterangan Kematian pemberi waris yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
6. Fotocopy Kartu Keluarga pewaris dan penerima waris;
7. Fotocopy KTP penerima waris;
8. Fotocopy sertifikat objek pajak;
9. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
10. Sket lokasi; dan
11. Foto objek pajak (berwarna).

e. Penunjukan pembeli dalam lelang, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pihak berwenang disertai kuitansi pembayaran hasil lelang;
5. Fotocopy KTP pemenang lelang;
6. Fotocopy sertifikat objek pajak; dan
7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya.

f. Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengurusan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy Putusan Hakim;
5. Fotocopy KTP pihak pemenang yang ditetapkan dalam Putusan Hakim;
6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi

berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;

8. Sket lokasi; dan
9. Foto objek pajak (berwarna).

g. Hadiah, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengelolaan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy dokumen keputusan pemberian hadiah yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
5. Fotocopy KTP penerima hadiah;
6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
8. Sket lokasi; dan
9. Foto objek pajak (berwarna).

h. Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak dan pemberian hak diluar pelepasan hak, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengelolaan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy Surat Pernyataan/Surat Penyerahan disertai Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh pihak berwenang;
5. Fotocopy KTP penerima hak baru;
6. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
10. Sket lokasi; dan
11. Foto objek pajak (berwarna).

i. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha, terdiri dari:

1. SSPD BPHTB;
2. Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
3. Surat Kuasa bermaterai cukup dari Wajib Pajak kepada Kuasanya, dalam hal pengelolaan BPHTB dikuasakan;
4. Fotocopy Surat Keputusan atau Akte Pemasukan Hak/Pemisahan Hak/Penggabungan Usaha/Pemekaran Usaha yang diterbitkan oleh pihak berwenang dan ditandatangani para pihak terkait;

5. Fotocopy KTP para pihak yang terkait;
 6. Fotocopy sertifikat objek pajak;
 7. Fotocopy SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun perolehan, atau Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi berwenang, atau SPPT PBB dan tanda bukti lunas PBB tahun sebelumnya;
 8. Sket lokasi; dan
 9. Foto objek pajak (berwarna).
- (2) Contoh bentuk dan isi Surat Pernyataan dan Surat Kuasa sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf B dan huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Pendataan
Pasal 7

Kepala BKD melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data objek pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis objek pajak untuk keperluan administrasi perpajakan daerah.

Bagian Keempat
Penelitian
Pasal 8

- (1) BKD melakukan penelitian terhadap dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya sebelum dilakukan pembayaran atas SSPD BPHTB yang bersangkutan.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang terdiri atas:
 1. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum:
 - a) dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB; dan
 - b) pada basis data PBB-P2;
 2. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 3. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 4. mencocokkan luas tanah yang dialihkan haknya antara Sertifikat dengan SPPT PBB-P2, dalam hal terdapat perbedaan Wajib Pajak BPHTB melakukan pembetulan SPPT PBB-P2;
 5. mencocokkan luas bangunan sebenarnya dengan SPPT PBB-P2, dalam hal terdapat perbedaan, Wajib Pajak melakukan pembetulan SPPT PBB-P2;
 6. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, dan pengenaan

- atas objek pajak tertentu serta BPHTB terutang yang harus dibayar; dan
7. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
 - b. Kelengkapan dokumen peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan sebagai lampiran SSPD BPHTB.
- (3) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 6 meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
 - (4) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 7 yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
 - (5) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
 - (6) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan perbedaan NPOP antara yang dilaporkan dengan basis data BPHTB yang dimiliki BKD, dan/atau diperlukan data atau bukti lain, maka dapat dilanjutkan dengan melakukan penelitian lapangan.
 - (7) Berdasarkan hasil penelitian dan/atau penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terdapat perbedaan atau selisih antara BPHTB yang disampaikan dengan BPHTB yang seharusnya dibayar, maka Wajib Pajak diminta untuk memperbaiki dan mengganti SSPD BPHTB sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

Pasal 9

- (1) Untuk kelancaran pemeriksaan dokumen BPHTB, BKD dapat melakukan pemanggilan kepada Wajib Pajak baik secara lisan maupun tertulis.
- (2) Wajib Pajak atau Kuasanya wajib memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh BKD.
- (3) Apabila terdapat perbedaan antara data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak dengan data yang dimiliki BKD, maka dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak atau Kuasanya tidak memenuhi panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pemeriksaan dokumen BPHTB tetap dilanjutkan dengan berdasarkan data yang ada pada BKD.

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan penghapusan berkas BPHTB yang belum dibayar atau disetor kepada Kepala BKD dengan melampirkan persyaratan:
 - a. Bukti tanda terima berkas SSPD BPHTB yang telah disampaikan ke BKD; dan

- b. Surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan pembatalan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang ditandatangani oleh Wajib Pajak, yang diketahui dan ditandatangani oleh PPAT/Notaris.
- (2) Penghapusan berkas BPHTB yang belum dibayar atau disetor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat:
- a. Diterima, maka Kepala BKD melakukan penghapusan berkas BPHTB; atau
 - b. Ditolak, maka Kepala BKD mengirimkan surat penolakan kepada Wajib Pajak disertai alasan penolakan.

Pasal 11

- (1) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Kepala BKD dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (2) Wajib Pajak menyampaikan permohonan surat keterangan bukan objek pajak BPHTB kepada Kepala BKD disertai dokumen:
- a. SSPD BPHTB; dan
 - b. dokumen pendukung atas kriteria objek BPHTB tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB.
- (3) Kepala BKD menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterima secara lengkap.
- (4) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.

BAB IV

DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN

Bagian Kesatu Dasar Pengenaan Pasal 12

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai berikut:
- a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk:
 - 1. tukar menukar;
 - 2. hibah;
 - 3. hibah wasiat
 - 4. waris;
 - 5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 9. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah; dan
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.
 - (4) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, maka NJOP PBB P2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB P2 yang diterbitkan oleh instansi berwenang atau menggunakan NJOP tahun sebelumnya.

Pasal 13

- (1) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Kedua

Tarif

Pasal 14

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Bagian Ketiga

Perhitungan

Pasal 15

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

BAB V
PEMBAYARAN

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB yang terutang setelah memperoleh konfirmasi hasil penelitian dari BKD terkait kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB serta kelengkapan dokumen lampiran SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan sekaligus dan lunas ke RKUD pada bank yang ditunjuk dengan menggunakan SSPD BPHTB atau melalui transfer ke RKUD.
- (3) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekaligus berfungsi sebagai SPTPD yang merupakan sarana untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui BKD.
- (4) Dalam hal BPHTB yang terutang Nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan Nihil.
- (5) SSPD BPHTB Nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib diketahui oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Lelang atau PPAT/Notaris.
- (6) Contoh perhitungan BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum pada Lampiran I huruf D yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 17

BPHTB yang terutang wajib dibayar sebelum:

- (1) Ditandatangani akta, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah.
- (2) Dilakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris.
- (3) Diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena putusan hakim, pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, dan pemberian hak baru diluar pelepasan hak.
- (4) Risalah Lelang untuk pemenang lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam hal perolehan hak karena lelang.

BAB VI VALIDASI

Pasal 18

- (1) SSPD BPHTB yang telah di cap lunas oleh Bank, disampaikan kembali oleh Wajib Pajak atau Kuasanya kepada BKD dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal pembayaran, disertai dengan kelengkapan dokumen pemindahan hak.
- (2) Berdasarkan bukti lunas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BKD melakukan validasi terhadap SSPD BPHTB tersebut.
- (3) SSPD BPHTB yang telah divalidasi menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk melakukan proses pemindahan hak selanjutnya.

Pasal 19

- (1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak, perolehan hak, keputusan pemberian hak, dan risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bukti tanda lunas pembayaran BPHTB yang terutang.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, PPAT/Notaris, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII TATA CARA PEMUNGUTAN

Pasal 20

BPHTB dipungut secara *self assessment*.

Pasal 21

- (1) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak;
- (2) Perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan:
 - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
 - b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.

Pasal 22

- (1) Kepala BKD atas nama Bupati dapat menerbitkan SKPDKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain jumlah BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar.
- (2) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1,8% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya BPHTB sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.
- (3) SKPDKB disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan disertai dengan tanda penerimaan SKPDKB oleh Wajib Pajak
- (4) Wajib Pajak melunasi BPHTB yang terutang dalam SKPDKB paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal SKPDKB diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke RKUD.
- (5) Contoh bentuk, isi dan perhitungan SKPDKB sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 23

- (1) Kepala BKD atas nama Bupati dapat menerbitkan SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang.
- (2) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diterbitkan sebelum didahului dengan penerbitan SKBPKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (3) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan BPHTB tersebut kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

- (4) SKPDKBT dapat diterbitkan lebih dari 1 (satu) kali untuk masa pajak atau tahun pajak yang sama, sepanjang ditemukan lagi data yang belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB terutang.
- (5) SKPDKBT harus disampaikan kepada Wajib Pajak lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan disertai dengan tanda penerimaan oleh Wajib Pajak.
- (6) Wajib Pajak melunasi BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum dalam SKPDKBT paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal SKPDKBT diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke RKUD.
- (7) Contoh bentuk, isi dan perhitungan SKPDKBT sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf C dan huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 24

- (1) Kepala BKD atas nama Bupati dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah apabila:
 - a. BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. Dari hasil penelitian SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran BPHTB 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 administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah tagihan BPHTB yang terutang, yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, berupa pokok pajak yang kurang dibayar ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (3) Jumlah tagihan BPHTB yang terutang, yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dikenai sanksi administrasi berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang kurang dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Wajib Pajak harus melunasi BPHTB yang terutang sebagaimana tercantum dalam STPD paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal STPD diterbitkan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau melalui transfer ke RKUD.
- (5) Contoh bentuk dan isi STPD sebagaimana tercantum pada Lampiran II huruf E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VIII
PEMBETULAN DAN PENGURANGAN

Bagian Kesatu
Pembetulan
Pasal 25

- (1) Bupati atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan BPHTB.
- (2) Tata cara pembetulan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. permohonan pembetulan diajukan kepada Bupati melalui BKD dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah SKPDKB, SKPDKBT atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi, karena keadaan di luar kekuasaannya;
 - b. SKPDKB, SKPDKBT atau STPD yang akan dibetulkan dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan BPHTB;
 - c. apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b ternyata terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan BPHTB, maka SKPDKB, SKPDKBT atau STPD tersebut dapat dibetulkan;
 - d. pembetulan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atau Keputusan Pembetulan Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Bupati, setelah diusulkan oleh Kepala BKD;
 - e. Keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf d disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 3 (tiga) hari sejak diterbitkan.
 - f. Keputusan Pembetulan Ketetapan Pajak atau Keputusan Pembetulan Tagihan Pajak yang menyebabkan BPHTB terutang bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterima;
 - g. dengan diterbitkannya Keputusan Pembetulan Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Keputusan Pembetulan Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka SKPDKB, SKPDKBT atau STPD semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan, dan diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan"; dan
 - h. Dalam hal perolehan Wajib Pajak ditolak, maka Bupati segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pembetulan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala BKD.
- (4) Contoh bentuk dan isi permohonan pembetulan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Penolakan Pembetulan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III huruf A, huruf B dan huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Pengurangan
Pasal 26

Bupati dapat memberikan pengurangan terhadap besarnya BPHTB yang terutang dalam hal:

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris dan hibah wasiat diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang;
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah atau suami/istri diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang; dan
 3. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu, yaitu:
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP PBB tahun perolehan diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;
 2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang terdampak luas pada perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau uatng usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang;
 3. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari pejabat berwenang diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;

4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula, yang disebabkan karena bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru-hara diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;
5. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/duda TNI/POLRI yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang;
6. Wajib Pajak Badan Korp Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang; dan
7. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah dan/atau bangunan untuk peningkatan akses permodalan program pemberdayaan usaha kecil dan menengah diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang.

Pasal 27

Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diatur sebagai berikut:

- a. untuk pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf a angka 1, angka 2 dan angka 3, diberikan secara langsung tanpa melalui pengajuan dari Wajib Pajak; dan
- b. untuk pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf b, dapat diberikan apabila adanya pengajuan dari Wajib Pajak dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 28

- (1) Tata cara pengajuan pengurangan diatur sebagai berikut:
 - a. Permohonan pengurangan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan dan bukti jelas yang mendukung permohonan dan harus ditandatangani oleh Wajib Pajak.
 - b. Persyaratan permohonan pengurangan meliputi:
 1. SSPD BPHTB yang diajukan pengurangannya;
 2. Fotocopy SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB atau Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh instansi berwenang atau NJOP tahun sebelumnya;
 3. Fotocopy KTP/SIM/KK Wajib Pajak; dan
 4. Fotocopy dokumen pendukung lainnya sesuai dengan jenis perolehan hak.
 - c. Permohonan pengurangan disampaikan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak saat terutangnya BPHTB.

- (2) Bupati dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan pengurangan harus memberikan keputusan atas pengajuan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah terlampaui dan Bupati tidak memberikan suatu Keputusan, maka permohonan pengurangan tersebut dianggap dikabulkan dan Bupati harus menerbitkan keputusan sesuai permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak batas waktu berakhir.
- (5) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dianggap sebagai permohonan sehingga tidak perlu dipertimbangkan, dan BKD mengembalikan permohonan tersebut.
- (6) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penandatanganan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Kepala BKD.
- (7) Contoh bentuk dan isi permohonan pengurangan, Keputusan Pemberian Pengurangan, Keputusan Penolakan Pengurangan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III huruf D, huruf E dan huruf F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IX KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan Pasal 29

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atas suatu Surat Ketetapan Pajak.
- (2) Bupati menunjuk Kepala BKD untuk memproses penyelesaian keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 30

- (1) Keberatan hanya dapat dilakukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui oleh Wajib Pajak.
- (2) Tata cara permohonan keberatan adalah sebagai berikut:
 - a. Permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan bukti pendukung yang lengkap;
 - b. Dalam hal pengajuan keberatan dilakukan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakberatan ketetapan pajak tersebut;
 - c. Surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan apabila permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan Surat Kuasa; dan
 - d. Surat permohonan keberatan diajukan untuk satu Surat Ketetapan Pajak dan untuk satu masa pajak atau satu tahun pajak dengan melampirkan fotocopy Surat Ketetapan Pajak tersebut.

- (3) Permohonan keberatan diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Ketetapan atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati;
- (5) Dalam hal Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar, pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diajukan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan.

Pasal 31

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3), BKD dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka BKD dapat melaksanakan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan.
- (3) Berdasarkan hasil pembahasan terhadap keberatan pajak dan/atau Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan serta pertimbangan tertentu, BKD mengusulkan kepada Bupati untuk menerbitkan Keputusan.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (5) Apabila dalam jangka waktu lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, Bupati tidak memberi suatu Keputusan, maka keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak dianggap dikabulkan.

Pasal 32

Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 33

- (1) Jika pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4) dikabulkan seluruhnya atau sebagian, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan dihitung dari pajak yang lebih bayar 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 SKPDLB.

- (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.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administrasi berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.

Pasal 34

Contoh bentuk dan isi Permohonan Keberatan, Keputusan Keberatan dan Keputusan Penolakan Keberatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV huruf A, huruf B dan huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua Banding

Pasal 35

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan Pajak terhadap Keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Tata cara pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas; dan
 - b. permohonan banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan Keberatan diterima, dengan melampirkan salinan Keputusan Keberatan tersebut
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Keputusan Pengadilan Pajak dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian permohonan banding, atau menolak permohonan banding.

Pasal 36

- (1) Jika permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) dikabulkan seluruhnya atau sebagian, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan 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 Putusan Banding.
- (3) Dalam hal permohonan banding Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan

Putusan Banding dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 37

- (1) Terhadap satu Keputusan Keberatan diajukan 1 (satu) Surat banding.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan Surat Pernyataan Pencabutan Banding kepada Pengadilan Pajak.
- (3) Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihapus dari daftar sengketa dengan:
 - a. Penetapan Ketua Pengadilan Pajak melalui Surat Pernyataan Pencabutan yang diajukan sebelum sidang dilaksanakan; dan
 - b. Putusan Majelis Hakim/Hakim Tunggal melalui pemeriksaan dalam Surat Pernyataan Pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.

BAB X PENAGIHAN

Pasal 38

- (1) BPHTB yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang tidak atau kurang.
- (2) Penagihan dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Contoh bentuk dan isi Surat Paksa sebagaimana tercantum pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peratauran Bupati ini.

BAB XI PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 39

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB kepada Bupati melalui BKD.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan adanya kelebihan pembayaran pajak yang telah disetorkan oleh wajib pajak ke Kas Daerah berdasarkan:
 - a. Keputusan Keberatan atau Keputusan Pembetulan, Keputusan Pembatalan, Keputusan Pengurangan Ketetapan, Keputusan Penghapusan atau Keputusan Pengurangan Sanksi Administrasi;
 - b. Putusan banding.

- (3) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB adalah sebagai berikut:
- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas, menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran, dan ditandatangani dengan bermaterai cukup oleh Wajib Pajak;
 - b. permohonan disampaikan paling lambat 2 (dua) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak;
 - c. melampirkan fotocopy Identitas Wajib Pajak;
 - d. melampirkan bukti asli SSPD BPHTB yang sudah dibayar;
 - e. melampirkan dokumen pendukung lainnya yang terkait dengan pemindahan hak;
 - f. Melampirkan fotocopy putusan banding (untuk pengembalian kelebihan pembayaran akibat putusan banding).
- (4) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dianggap sebagai permohonan sehingga tidak perlu dipertimbangkan dan permohonan tersebut dikembalikan.

Pasal 40

- (1) Bupati harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (3) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak daerah lainnya, kelebihan pembayaran langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (4) Pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB melalui mekanisme sesuai ketentuan pengelolaan keuangan daerah.
- (5) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat dari 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan atas keterlambatan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.
- (6) Contoh bentuk dan isi Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran dan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XII
PENGHAPUSAN PIUTANG BPHTB

Pasal 41

- (1) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diketahui dan Wajib Pajak yang dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (4) 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.
- (5) 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 tersebut.
- (6) Dalam hal ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan tersebut.

Pasal 42

- (1) Piutang yang dihapuskan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) merupakan piutang yang jumlahnya masih harus ditagih sebagaimana tercantum dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Keputusan Pembetulan, Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang meliputi pokok dan kenaikan.
- (2) Tata cara penghapusan piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sebagai berikut:
 - a. BKD melakukan inventarisasi terhadap piutang;
 - b. menyusun daftar piutang yang sudah kedaluwarsa;
 - c. melakukan penilaian terhadap kewajaran dan kelayakan piutang yang kedaluwarsa melalui penelitian setempat dan/atau penelitian administrasi;
 - d. menyusun daftar usulan penghapusan piutang yang sudah kedaluwarsa kepada Bupati; dan
 - e. Bupati menerbitkan Keputusan Penghapusan Piutang yang sudah kedaluwarsa.

- (3) Contoh bentuk dan isi Keputusan Penghapusan Piutang sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XIII PELAPORAN

Pasal 43

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan, nomor dan tanggal SPPT PBB, NJOP PBB, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan hak, jenis perolehan hak, serta tanggal dan jumlah setoran BPHTB.

BAB XIV KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 44

- (1) Besarnya BPHTB yang terutang untuk semua jenis peralihan/pemindahan hak atau perolehan/pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang NJOP-nya didasarkan pada nilai pasar, ditentukan dengan cara melakukan penilaian yang wajar terhadap keadaan objek pajak pada saat pendaftaran BPHTB yang terutang diterima oleh BKD.
- (2) Penilaian yang wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penilaian atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat pada objek pajak.

Pasal 45

- (1) Perolehan atas Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tetap dikenakan BPHTB.
- (2) Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik yang dilaksanakan sebelum maupun setelah berakhirnya masa HGB sepanjang tidak terjadi perubahan nama maka tidak dikenakan BPHTB.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 46

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka

- a. Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2016 Nomor 29); dan
 - b. Peraturan Bupati Nomor 85 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Sambas Tahun 2020 Nomor 86)
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 47

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sambas
pada tanggal 22 Desember 2023

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Diundangkan di Sambas
pada tanggal 2 Januari 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SAMBAS,

TTD

FERY MADAGASKAR

BERITA DAERAH KABUPATEN SAMBAS TAHUN 2024 NOMOR 5

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,


ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

PENJELASAN
PERATURAN BUPATI SAMBAS
NOMOR 86 TAHUN 2023
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sambas Nomor 85 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah disusun untuk memberikan pedoman teknis dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang telah berlangsung berdasarkan regulasi tersebut, terdapat beberapa hal yang menjadi bahan evaluasi sehingga materi yang tercantum dalam Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sambas Nomor 85 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Sambas Nomor 29 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perlu untuk diatur kembali dan diganti.

Perubahan peraturan yang lebih tinggi menjadi dasar dari penyusunan Peraturan Bupati ini, yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta dengan berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan-peraturan tersebut telah memberikan pedoman yang lebih detail dan jelas berkaitan dengan teknis pemungutan Pajak Daerah.

Dengan pengaturan kembali maupun penggantian materi yang terdapat dalam ketentuan Peraturan Bupati serta penyesuaian terhadap ketentuan yang diatur dalam peraturan yang lebih tinggi, diharapkan dapat memberikan arah dan pedoman yang jelas dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari sektor Pajak Daerah.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1
Cukup jelas
- Pasal 2
Cukup jelas
- Pasal 3
Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Angka 7

Kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengacu pada Keputusan Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat mengenai Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) diberikan hanya 1 (satu) kali kepada Wajib Pajak yang sama berdasarkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) bagi wajib

pajak orang pribadi dan berdasarkan Nomor Induk Berusaha bagi wajib pajak Badan.

Ayat (2)

Yang dimaksud hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah adalah hubungan sedarah antara orang tua dan anak atau anak dan orang tua, tidak termasuk hubungan antara kakek/nenek dan cucu, atau kakak dan adik atau adik dan kakak.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bukti tanda lunas pembayaran BPHTB yang terutang adalah blangko SSPD BPHTB yang telah dicap lunas oleh bank tempat penyetoran, atau bukti transfer rekening yang dikeluarkan oleh bank tempat penyetoran atas pembayaran BPHTB terutang.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kedaluwarsa penagihan adalah piutang Pajak yang telah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penilaian yang wajar adalah penilaian yang dilakukan terhadap objek Pajak sebenarnya terdapat pada objek Pajak saat pendaftaran BPHTB dilakukan, dengan menggunakan metode tertentu yang ditetapkan oleh BKD.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas

Pasal 47
Cukup jelas

PETUNJUK PENGISIAN SSPD

Isilah SSPD ini dengan huruf cetak (KAPITAL) atau diketik

Gunakan satu SSPD untuk setiap setoran dari setiap jenis perolehan hak atas suatu tanah dan/atau bangunan

Formulir ini dapat digunakan juga untuk pembayaran atas suatu pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran perhitungan WP

Cara Pengisian :

- Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas dan kode wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan
- Huruf A Diisi dengan data WP
Angka 1 s.d angka 8 (Cukup Jelas)
- Huruf B Diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan
Angka 1 diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SSPT PBB atas tanah atau bangunan yang bersangkutan
Angka 2 s.d angka 6 Diisi dengan letak tanah dan bangunan yang letaknya diperoleh
Angka 7 s.d angka 13 Merupakan tabel untuk penghitungan NJOP PBB atas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh. Pada kolom 9 dan 10 agar disebutkan Tahun SPPT PBB saat terjadinya perolehan. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan/belum ada SPPT PBB angka 9 dan 10 diisi berdasarkan Surat Keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan atas permohonan WP.
Angka 14 Diisi dengan harga transaksi yang terjadi/harga transaksi yang tercantum pada Risalah Lelang/nilai pasar objek tersebut.
Angka 15 Diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode	Jenis Perolehan Hak	Kode
<u>Pemindahan Hak</u>					
- Jual Beli	01	- Pemasukan dalam perseroan/ badan hukum lainnya	06	- Pemekaran usaha	12
- Tukar Menukar	02	- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	- Hadiah	13
- Hibah	03			- Perolehan hak rumah sederhana sehat dan rumah susun sederhana melalui KPR bersubsidi *)	14
- Hibah Wasiat	04	- Penunjukan pembeli dalam lelang	08		
- Waris	05	- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	09	<u>Pemberian Hak Baru</u>	
		- Penggabungan usaha	10	- Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	21
		- Peleburan usaha	11	- Pemberian hak baru sebagai diluar pelepasan hak	22

Angka 18 Diisi dengan nomor sertifikat tanah.

- Huruf C Diisi dengan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BHPTB) oleh WP.
Dalam hal SSPD digunakan untuk setoran berdasarkan STPD/SKPKB/SKPKBT sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d atau huruf C tidak perlu diisi.
 - Angka 1 Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan harga transaksi/nilai pasar objek pajak sebagaimana huruf B angka 14 namun dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB, maka NPOP diisi dengan NJOP PBB sebagaimana huruf B angka 13.
 - Angka 2 Diisi dengan NPOPTKP berdasarkan Pasal 12 Perda Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023.
 - Angka 3 Cukup jelas.
 - Angka 4 Diisi dengan hasil perkalian antara NPOPKP (angka 3) dengan tarif BHPTB sebesar 5% (sesuai pasal 13 Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023).
 - Angka 5 Sama dengan angka 4, dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- Huruf D Diisi dengan memberi tanda (x) pada kotak yang sesuai dengan setoran pajak/sanksi administrasi berdasarkan:
 - Huruf a Menurut perhitungan WP sebagaimana huruf C.
 - Huruf b - Menurut Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD); atau
- Menurut Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB); atau
- Menurut Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT).
 - Huruf c Diisi dalam hal WP menghitung sendiri besarnya pengurangan BHPTB yang berdasarkan Keputusan Bupati.
 - Huruf d Diisi untuk setoran huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan Keputusan Pembetulan/Keputusan Keberatan/ Putusan Banding/ Putusan lain yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.
- Huruf E
 - Diisi dengan jumlah pajak yang disetor dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yang diarsir).
 - Dalam hal BHPTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD dengan memberikan keterangan "NIHIL" pada huruf C angka 5.
 - SSPD nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bank/Kantor Pos Persepsi).
 - SSPD nihil lembar ke-2, SSPD nihil lembar ke-3, dan SSPD nihil lembar ke-4, disampaikan ke Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas.

B. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak :
Alamat :
Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten / Kota :
No. Telepon / HP :
Lokasi Objek Pajak :
NOP PBB :

Dengan ini menyatakan bahwa semua data yang saya sampaikan sebagai kelengkapan dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk keperluan penelitian SSPD BPHTB adalah benar dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya, dengan ketentuan :

1. Apabila dikemudian hari berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar, maka saya akan melunasi kekurangan tersebut berdasarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar yang diterbitkan sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Dan apabila dikemudian hari ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang, maka saya akan melunasi kekurangan tersebut berdasarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan yang diterbitkan sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

..... ,

Yang membuat pernyataan,
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak

Materai
cukup

(.....)

C. CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT KUASA

SURAT KUASA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA,**

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA,**

Dengan ini PIHAK PETAMA memberikan kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk menghadap instansi/pejabat yang berwenang, serta menandatangani dokumen lain yang dianggap perlu dalam rangka pengurusan validasi SSPD BPHTB.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat tanpa adanya tekanan dari pihak manapun.

..... ,

Yang Menerima Kuasa
PIHAK KEDUA

Yang Memberi Kuasa
PIHAK PERTAMA

Materai
cukup

(.....)

(.....)

D. CONTOH PERHITUNGAN BPHTB YANG TERUTANG

1. Bapak Rudi membeli sebidang tanah di wilayah Kecamatan Pemangkat, tepatnya di Desa Gugah Sejahtera dengan luas 240 m² yang di atasnya telah berdiri bangunan (rumah) dengan luas 72 m². Menurut Bapak Rudi tanah dan rumah tersebut dibeli seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Selanjutnya Bapak Rudi mengurus peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan sertifikat atas namanya sendiri. Dari transaksi tersebut, BPHTB terutang atas nama WP Bapak Rudi adalah sebagai berikut :

- Nilai transaksi (harga jual beli)	= Rp. 150.000.000,00
- Maka NPOP	= Rp. 150.000.000,00
- NPOPTKP	= Rp. 80.000.000,00 (-)
<hr/>	
- NPOPKP	= Rp. 70.000.000,00
- Tarif BPHTB	= 5%
- Perhitungan BPHTB	= 5% x Rp. 70.000.000,00
- BPHTB yang terutang	= Rp. 3.500.000,00

Jadi BPHTB terutang yang harus dibayar Bapak Rudi sebesar Rp. 3.500.000,00.

2. Ibu Susi beserta kedua anaknya (Susi dkk) menerima wairs dari alm suaminya sebidang tanah dan rumah di wilayah Kecamatan Sambas, tepatnya di Desa Dalam Kaum dengan luas tanah 526 m² dan bangunan 2 lantai dengan luas bangunan 144 m². Berdasarkan harga pasar nilai tanah tersebut seharga Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Selanjutnya Ibu Susi mengurus peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan sertifikat atas namanya dan nama kedua anaknya. Dari transaksi tersebut, BPHTB terutang atas nama WP Ibu Susi dkk adalah sebagai berikut :

- Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	= Rp. 350.000.000,00
- NPOPTKP (waris)	= Rp. 300.000.000,00 (-)
<hr/>	
- NPOPKP	= Rp. 50.000.000,00
- Tarif BPHTB	= 5%
- Perhitungan BPHTB	= 5% x Rp. 50.000.000,00
	= Rp. 2.500.000,00
- Pengurangan karena waris (75%)	= 75% x Rp. 2.500.000,00
	= Rp. 1.875.000,00
- BPHTB yang terutang	= Rp. 2.500.000,00 - Rp. 1.875.000,00
	= Rp. 625.000,00

Jadi BPHTB terutang yang harus dibayar Ibu Susi dkk sebesar Rp. 625.000,00.

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

B. CONTOH PERHITUNGAN SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR
(SKPD) BPHTB

Pada awal bulan Mei 20xx, Bapak Rudi membeli sebidang tanah di wilayah Kecamatan Pemangkat, tepatnya di Desa Gugah Sejahtera dengan luas 240 m² yang di atasnya telah berdiri bangunan (rumah) dengan luas 72 m². Menurut Bapak Rudi tanah dan rumah tersebut dibeli seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan pemeriksaan terhadap SSPD BPHTB yang disampaikan, ternyata jumlah yang dibayarkan tidak sesuai, dimana BPHTB yang dibayar hanya sebesar Rp. 2.500.000,00. Atas kekurangan tersebut pada awal bulan Juni 20xx diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) atas BPHTB tersebut, sehingga perhitungan BPHTB terutang yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

- Nilai transaksi (harga jual beli)	= Rp. 150.000.000,00
- Maka NPOP	= Rp. 150.000.000,00
- NPOPTKP	= Rp. 80.000.000,00 (-)
<hr/>	
- NPOPKP	= Rp. 70.000.000,00
- Tarif BPHTB	= 5%
- Perhitungan BPHTB	= 5% x Rp. 70.000.000,00
- BPHTB yang terutang	= Rp. 3.500.000,00

Dari kewajiban sebesar Rp. 3.500.000,00 tersebut, Bapak Rudi hanya membayar Rp. 2.500.000,00, sehingga terdapat kekurangan sebesar:

- BPHTB yang terutang	= Rp. 3.500.000,00
- BPHTB yang dibayar	= Rp. 2.500.000,00 (-)
<hr/>	
- Kekurangan BPHTB	= Rp. 1.000.000,00

- Sanksi administrasi bunga:	
Rp. 1.000.000,00 x 1,8% x 1 bulan	= Rp. 18.000,00

Jumlah kewajiban BPHTB terutang seluruhnya menjadi:

- Kekurangan BPHTB yang dibayar	= Rp. 1.000.000,00
- Sanksi administrasi bunga	= Rp. 18.000,00 (+)
<hr/>	
Jumlah seluruhnya	= Rp. 1.018.000,00

Jadi BPHTB terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB yang harus dibayar oleh Bapak Rudi adalah sebesar Rp. 1.018.000,00.

C. CONTOH BENTUK DAN ISI SKPDKBT

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> KOP SKPD </div>	SKPDKBT (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN) Masa Pajak : Tahun :	No. Urut <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 60px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
1. Nama : 2. Alamat : 3. NPWPD : <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 60px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></div>		
4. Tanggal Jatuh Tempo :		
I. Berdasarkan Pasal 90 Perda Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah dilakukan Pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban Pajak Daerah : Kode Rekening Pajak : Nama Pajak :		
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang harus dibayar adalah sebagai berikut:		
1. Dasar Pengenaan	Rp.	
2. Pajak yang terutang	Rp.	
3. Kredit Pajak :		
a. Kompensasi kelebihan dari tahun sebelumnya	Rp.	
b. Setoran yang dilakukan	Rp.	
c. Lain-lain	Rp.	
d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a+b+c)	Rp.	
4. Jumlah kekurangan pembayaran Pokok Pajak (2-3d)		
5. Sanksi administrasi :		
a. Bunga (Psl 69 (2))	Rp.	
b. Kenaikan (Psl 69 (3))	Rp.	
c. Jumlah Sanksi Administrasi (a+b)	Rp.	
6. Jumlah yang masih harus dibayar (4+5c)	Rp.	
Dengan Huruf : <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 600px; height: 20px; vertical-align: middle;"></div>		
C. PERHATIAN 1. Harap penyetoran dilakukan melalui Bendahara Penerimaan atau ke Kas Daerah (Bank KALBAR) dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atau Surat Tanda Setoran (STS) 2. Apabila SKPDKBT ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) sejak SKPDKB ini diterbitkan, maka dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% per bulan.		
....., 20 Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas, (.....) NIP.		

Gunting disini

Nomor SKPDKBT :	
TANDA TERIMA	
NPWPD	:
Nama	:
Alamat	:
....., 20 Yang Menerima	

D. CONTOH PERHITUNGAN SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN (SKPDKBT) BPHTB

Pada awal bulan Mei 20xx, Bapak Rudi membeli sebidang tanah di wilayah Kecamatan Pemangkat, tepatnya di Desa Gugah Sejahtera dengan luas 240 m² yang di atasnya telah berdiri bangunan (rumah) dengan luas 72 m². Menurut Bapak Rudi tanah dan rumah tersebut dibeli seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan pemeriksaan terhadap SSPD BPHTB yang disampaikan, ternyata jumlah yang dibayarkan tidak sesuai, dimana BPHTB yang dibayar hanya sebesar Rp. 2.500.000,00. Atas kekurangan tersebut pada awal bulan Juni 20xx diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) atas BPHTB tersebut. Disamping itu berdasarkan data baru yang diperoleh dan belum terungkap sebelumnya, ternyata harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 175.000.000,00.

Sehingga perhitungan BPHTB terutang yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

- Nilai transaksi (harga jual beli)	= Rp. 150.000.000,00
- Maka NPOP	= Rp. 150.000.000,00
- NPOPTKP	= Rp. 80.000.000,00 (-)
<hr/>	
- NPOPKP	= Rp. 70.000.000,00
- Tarif BPHTB	= 5%
- Perhitungan BPHTB	= 5% x Rp. 70.000.000,00
- BPHTB yang terutang	= Rp. 3.500.000,00

Dari kewajiban sebesar Rp. 3.500.000,00 tersebut, Bapak Rudi hanya membayar Rp. 2.500.000,00, sehingga terdapat kekurangan sebesar:

- BPHTB yang terutang	= Rp. 3.500.000,00
- BPHTB yang dibayar	= Rp. 2.500.000,00 (-)
<hr/>	
- Kekurangan BPHTB	= Rp. 1.000.000,00
- Sanksi administrasi bunga:	
Rp. 1.000.000,00 x 1,8% x 1 bulan	= Rp. 18.000,00

Jumlah kewajiban BPHTB terutang seluruhnya menjadi:

- Kekurangan BPHTB yang dibayar	= Rp. 1.000.000,00
- Sanksi administrasi bunga	= Rp. 18.000,00 (+)
<hr/>	
Jumlah seluruhnya	= Rp. 1.018.000,00

Data baru yang diperoleh harga transaksi jual beli yang sebenarnya adalah Rp. 175.000.000,00. Jumlah sanksi administrasi adalah sebagai berikut:

- Harga transaksi sebenarnya	= Rp. 175.000.000,00
- Maka NPOP	= Rp. 175.000.000,00
- NPOPTKP	= Rp. 80.000.000,00 (-)
<hr/>	
- NPOPKP	= Rp. 95.000.000,00
- Tarif BPHTB	= 5%
- Perhitungan BPHTB	= 5% x Rp. 95.000.000,00

- BPHTB yang terutang yang sebenarnya = Rp. 4.750.000,00
- BPHTB yang terutang yang telah dibayar = Rp. 2.500.000,00 (-)
- Selisih BPHTB yang terutang = Rp. 2.250.000,00

Tambahan sanksi administrasi kenaikan:

- Rp. 2.250.000 x 100% x 1 bulan = Rp. 2.250.000,00

Sehingga jumlah BPHTB terutang yang harus dibayar seluruhnya :

- Kekurangan setor BPHTB terutang = Rp. 1.000.000,00
- Sanksi bunga = Rp. 18.000,00
- Tambahan BPHTB terutang = Rp. 2.250.000,00
- Sanksi administrasi kenaikan = Rp. 2.250.000,00 (+)
- Jumlah BPHTB terutang menjadi = Rp. 5.518.000,00

Jadi BPHTB terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT) BPHTB yang harus dibayar oleh Bapak Rudi adalah sebesar Rp. 5.518.000,00.

E. CONTOH BENTUK DAN ISI STPD

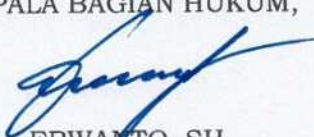
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> KOP SKPD </div>	STPD (SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH) Masa Pajak : Tahun :	No. Urut <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
1. Nama : 2. Alamat Tempat Usaha / Hotel : 3. NPWPD : <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 60px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div>		
4. Tanggal Jatuh Tempo :		
I. Berdasarkan Pasal 90 Perda Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah dilakukan Pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban Pajak Daerah : Kode Rekening Pajak Daerah : Nama Pajak Daerah :		
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut: 1. Pajak yang kurang bayar Rp. 2. Sanksi Administrasi a. Bunga (Pasal 71 ayat(2)) Rp. 3. Jumlah yang masih harus dibayar (1+2a) Rp.		
Dengan Huruf : <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 600px; height: 20px; vertical-align: middle;"></div>		
C. PERHATIAN 1. Harap penyetoran dilakukan ke Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten Sambas pada PT Bank Kalbar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atau Surat Tanda Setoran (STS) 2. Apabila STPD ini tidak atau kurang dibayar setelah lewat waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) sejak STPD ini diterbitkan, maka dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% per bulan.		
....., 20 Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas, (.....) NIP.		
..... Gunting disini		
Nomor SKPDKB :		
TANDA TERIMA		
NPWPD : Nama : Alamat :		
....., 20 Yang Menerima 		

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

LAMPIRAN III
 PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 86 TAHUN 2023
 TENTANG
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
 DAN BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN PEMBETULAN BPHTB

, Tahun
Nomor :	Kepada Yth.
Lampiran :	BUPATI SAMBAS
Perihal : Permohonan Pembetulan BPHTB	c/q. Bapak Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas
	Di
 Dengan Hormat,	
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama	:
Alamat	:
bertindak untuk dan atas nama	
Nama Wajib Pajak	:
Alamat Objek Pajak	:
	:
	: Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak	:
Jenis Perolehan Hak	:
 Kami mengajukan Permohonan Pembetulan BPHTB/SKPDKB/SKPDKBT/STPD *) No..... Bulan..... Tahun Jumlah Rp.	
Dengan alasan	
.....	
.....	
 Demikian mohon kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan terima kasih.	
	Hormat Kami, Pemohon

*) Coret yang tidak perlu

B. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PEMBETULAN BPHTB

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR	
TENTANG	
PEMBETULAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	
BUPATI SAMBAS,	
Membaca	: Surat Pemohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : : NPWPD : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN:	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menerima Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung : :
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Keterangan yang telah dibetulkan sebagaimana terlampir.
KETIGA	: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
Ditetapkan di pada tanggal	
BUPATI SAMBAS, 	

C. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN PEMBETULAN BPHTB

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR	
TENTANG	
PENOLAKAN PEMBETULAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN	
BUPATI SAMBAS,	
Membaca	: Surat Pemohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : NPWPD : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN:	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menolak Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung :
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Keterangan yang telah ditetapkan sebagaimana terlampir.
KETIGA	: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
	Ditetapkan di pada tanggal
	BUPATI SAMBAS,

D. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN PENGURANGAN BPHTB

, Tahun
Nomor :	Kepada Yth.
Lampiran :	BUPATI SAMBAS
Perihal : Permohonan Pengurangan BPHTB	c/q. Bapak Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas
	Di
Dengan Hormat,	
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama :	
Alamat :	
bertindak untuk dan atas nama	
Nama Wajib Pajak :	
Alamat Objek Pajak :	
 Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak :	
Jenis Perolehan Hak :	
Kami mengajukan Permohonan Pengurangan BPHTB/SKPDKB/SKPDKBT/STPD *)	
No..... Bulan..... Tahun Jumlah Rp.	
Dengan alasan	
.....	
.....	
Demikian mohon kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan terima kasih.	
	Hormat Kami, Pemohon

*) Coret yang tidak perlu

E. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENGURANGAN BPHTB

KOP BUPATI

KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS
NOMOR

TENTANG

PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN

BUPATI SAMBAS,

Membaca : Surat Permohonan Nomor
Tanggal
Atas Nama :
Alamat :
:
NPWPD :

Menimbang :

Mengingat :

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERTAMA : Menerima Surat Permohonan Nomor
Tanggal
Atas Nama :
Alamat :
:
Alamat Objek Pajak :
Objek Pajak Perolehan Hak :
Jenis Perolehan Hak :
Berhubung :
:

KEDUA : Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Keterangan yang telah dibetulkan
sebagaimana terlampir.

KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di
pada tanggal

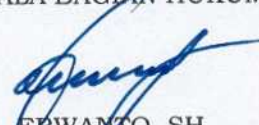
BUPATI SAMBAS,

.....

F. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN PENGURANGAN BPHTB

KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR TENTANG PENOLAKAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BUPATI SAMBAS,	
Membaca :	Surat Pemohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : : NPWPD : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Menimbang :	
Mengingat :	
MEMUTUSKAN:	
Menetapkan :	
PERTAMA :	Menolak Surat Permohonan Nomor Tanggal Atas Nama : Alamat : : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung : :
KEDUA :	Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Keterangan yang telah ditetapkan sebagaimana terlampir.
KETIGA :	Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
Ditetapkan di pada tanggal BUPATI SAMBAS, 	

BUPATI SAMBAS,
TTD
SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM,

 ERWANTO, SH
 NIP. 19780506 200502 1 004

LAMPIRAN IV
PERATURAN BUPATI SAMBAS
NOMOR 86 TAHUN 2023
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

A. CONTOH BENTUK DAN ISI PERMOHONAN KEBERATAN BPHTB

, Tahun
Nomor :	Kepada Yth.
Lampiran :	BUPATI SAMBAS
Perihal : Permohonan Keberatan Atas BPHTB	c/q. Bapak Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas
	Di
Dengan Hormat,	
Kami yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama :	
Alamat :	
bertindak untuk dan atas nama	
Nama Wajib Pajak :	
Alamat Objek Pajak :	
 Telp.
Objek Pajak Perolehan Hak :	
Jenis Perolehan Hak :	
Kami mengajukan Permohonan Keberatan atas BPHTB/SKPKDB/SKPKDBT/STPD *)	
No..... Bulan..... Tahun Jumlah Rp.	
Dengan alasan	
.....	
.....	
Demikian mohon kiranya Bapak dapat menyetujuinya. Sebelumnya kami ucapkan terima kasih.	
	Hormat Kami, Pemohon

*) Coret yang tidak perlu	

B. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN KEBERATAN BPHTB

KOP BUPATI

KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS
NOMOR

TENTANG

KEBERATAN BPHTB

BUPATI SAMBAS,

Membaca : Surat Pemohonan Keberatan Nomor
Tanggal :
Atas Nama :
Alamat :
NPWPD :

Menimbang :

Mengingat :

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERTAMA : Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :
Atas Nama :
Alamat :
.....

Alamat Objek Pajak :
Objek Pajak Perolehan Hak :
Jenis Perolehan Hak :

Semula ditetapkan : Rp.
Dikurangi (ditambah) dengan sejumlah : Rp.
Besarnya menjadi : Rp.

Dengan Huruf :

KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di
pada tanggal

BUPATI SAMBAS

.....

C. CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENOLAKAN KEBERATAN BPHTB

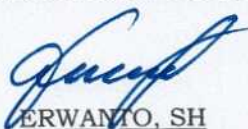
KOP BUPATI	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR	
TENTANG	
PENOLAKAN KEBERATAN BPHTB	
BUPATI SAMBAS,	
Membaca	: Surat Pemohonan Keberatan Nomor Tanggal : Atas Nama : Alamat : NPWPD : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN:	
Menetapkan	:
PERTAMA	: Menolak Surat Permohonan Keberatan Nomor : Tanggal : Atas Nama : Alamat : Alamat Objek Pajak : Objek Pajak Perolehan Hak : Jenis Perolehan Hak : Berhubung
KEDUA	: Memenuhi pembayaran sesuai dengan Surat Ketetapan yang telah diterima.
KETIGA	: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
	Ditetapkan di pada tanggal
	BUPATI SAMBAS

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

LAMPIRAN V
 PERATURAN BUPATI SAMBAS
 NOMOR 86 TAHUN 2023
 TENTANG
 TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
 DAN BANGUNAN

CONTOH BENTUK DAN ISI SURAT PAKSA

KOP SKPD

SURAT PAKSA

Nomor :

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

BUPATI SAMBAS

Nama :

NPWPD :

Alamat :

.....

Menunggak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dibawah ini :

Objek Pajak	Luas Objek Pajak	Nomor dan Tanggal BPHTB/SKPKDB/SKPKDBT/ STPD/Keputusan Pembetulan/ Keputusan Keberatan/Putusan Banding *)	Jumlah Tunggakan Pajak (Rp.)
Jumlah			Rp.

Dengan Huruf : (.....)

Dengan ini :

- Memerintahkan Wajib Pajak/Penanggung Pajak untuk membayar Jumlah Tunggakan Pajak tersebut ke Rekening Kas Umum Daerah pada PT Bank Kalbar, ditambah dengan biaya Penagihan dalam jangka waktu 24 jam setelah pemberitahuan Surat Paksa ini.
- Memerintahkan kepada Juru Sita yang melaksanakan Surat Paksa ini atau Juru Sita yang lain yang ditunjuk untuk melanjutkan pelaksanaan Surat Paksa untuk melaksanakan penyitaan atas barang-barang milik Wajib Pajak/Penanggung Pajak, apabila dalam waktu 2x24 jam Surat Paksa ini tidak dipenuhi.

..... , , 20

BUPATI SAMBAS

PERHATIAN

PAJAK HARUS DILUNASI DALAM WAKTU 2 X 24 JAM SETELAH MENERIMA SURAT PAKSA INI, SESUDAH BATAS WAKTU ITU, TINDAKAN PENAGIHAN AKAN DILANJUTKAN DENGAN PENYITAAAN (Pasal 90 Perda Nomor 8 Tahun 2023)

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

Pada hari ini..... tanggal Bulan Tahun Atas permintaan Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas yang beralamat di , saya Juru Sita Pajak Daerah pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas

MEMBERITAHUKAN DENGAN RESMI

Kepada Saudara
Bertempat tinggal di Berkedudukan sebagai
..... Surat Paksa dibaliknya ini tertanggal dan saya, Juru Sita Daerah, berdasarkan Kekuatan Surat Paksa tersebut, memerintahkan kepada Penanggung Pajak supaya dalam waktu 2 x 24 jam, memenuhi Isi Surat Paksa, dan oleh karena itu harus menyetor ke Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten Sambas pada PT. Bank Kalbar sebesar Rp. dengan tidak mengurangi kewajiban untuk membayar biaya-biaya Penagihan ini dan biaya selanjutnya, dan jika tidak membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka harta bendanya baik yang berupa barang yang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak akan di Sita dan di jual di muka umum dan hasil penjualannya digunakan untuk membayar Utang BPHTB, Denda, Bunga dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pelaksanaan Penagihan ini.

Surat paksa ini dapat dilanjutkan dengan tindakan penyitaan.

Saya, Juru Sita Pajak Daerah telah menyerahkan salinan Surat Paksa ini kepada Wajib Pajak/ Penanggung Pajak/ Penanggung BPHTB, dan saya lakukan di tempat tinggal/ kedudukan orang pribadi/ badan yang menanggung pajak.

Penyerahan salinan Surat Paksa ini dilakukan kepada bertempat tinggal di disebabkan

Yang Menerima Salinan Surat Paksa,

Juru Sita Pajak Daerah,

(.....)

Jabatan :

(.....)

NIP.

Biaya pelaksanaan Surat Paksa sebagai berikut:

- 1. Biaya harian Juru Sita Rp.
- 2. Biaya Perjalanan Rp.
- Jumlah Rp.

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> KOP SKPD </div>	SKPDLB (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR) Masa Pajak : Tahun :	No. Urut <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 60px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
1. Nama : 2. Alamat : 3. NPWPD : <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 60px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></div>		
4. Tanggal Jatuh Tempo :		
I. Berdasarkan Pasal 90 Perda Kabupaten Sambas Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah dilakukan Pemeriksaan atau keterangan lain atas pelaksanaan kewajiban Pajak Daerah : Kode Rekening Pajak Daerah : Nama Pajak Daerah :		
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:		
1. Dasar Pengenaan		Rp.
2. Pajak yang terutang		Rp.
3. Kredit Pajak :		
a. Setoran yang dilakukan	Rp.	
b. Lain-lain	Rp.	
c. Dikurangi kompensasi kelebihan ke tahun yang akan datang/hutang pajak	Rp.	
d. Jumlah yang dapat dikreditkan (a+b+c)	Rp.	
4. Jumlah kelebihan pembayaran Pokok Pajak (3d-2)		
5. Sanksi administrasi :		
a. Bunga	Rp.	
b. Jumlah Sanksi Administrasi	Rp.	
6. Jumlah yang masih harus dikembalikan (4+5c)		Rp.
Dengan Huruf : <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 600px; height: 20px; vertical-align: middle;"></div>		
PERHATIAN		
1. Pengembalian Kelebihan Pajak dilakukan pada Kas Daerah dengan menggunakan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D)		
....., 20 Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas, (.....) NIP.		

Gunting disini

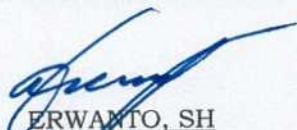
Nomor SKPDLB :	
TANDA TERIMA	
NPWPD	:
Nama	:
Alamat	:
....., 20 Yang Menerima 	

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
 KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH

NIP. 19780506 200502 1 004

LAMPIRAN VII
PERATURAN BUPATI SAMBAS
NOMOR 86 TAHUN 2023
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

CONTOH BENTUK DAN ISI KEPUTUSAN PENGHAPUSAN PIUTANG BPHTB

KOP BUPATI SAMBAS	
KEPUTUSAN BUPATI SAMBAS NOMOR TENTANG PENGHAPUSAN PIUTANG BPHTB PADA BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN SAMBAS BUPATI SAMBAS,	
Menimbang	:
Mengingat	:
MEMUTUSKAN:	
Menetapkan	:
KESATU	: Menghapuskan Piutang BPHTB untuk Tahun Pajak sampai dengan Tahun Pajak Pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas sebesar Rp..... (terbilang)
KEDUA	: Rincian piutang BPHTB yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU tercantum pada Lampiran Keputusan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan ini.
KETIGA	: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
	Ditetapkan di
	Pada tanggal
	BUPATI SAMBAS,

BUPATI SAMBAS,

TTD

SATONO

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ERWANTO, SH
NIP. 19780506 200502 1 004