



**BUPATI BIREUEN  
PROVINSI ACEH**

**PERATURAN BUPATI BIREUEN  
NOMOR 48 TAHUN 2024**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA**

**BUPATI BIREUEN,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan berlakunya Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten, maka perlu Penyesuaian terhadap Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu Menetapkan Peraturan Bupati Bireuen tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3897) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3963);
  2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);
  3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);



4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bireuen Tahun 2016 Nomor 67, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 107) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bireuen Tahun 2024 Nomor 114);
11. Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Bireuen Tahun 2024 Nomor 113, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 133);

**MEMUTUSKAN:**

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

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bireuen.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara Pemerintahan Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Kabupaten.
3. Bupati adalah Bupati Bireuen.
4. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BPKD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bireuen.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di Bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. 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.
7. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
8. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. 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.
10. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain paling lama 3 (tiga) bulan kalender yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan Pajak yang terutang.
11. 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, BUMD, atau Badan Usaha Milik Desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

13. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan.
14. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
15. Pembeli adalah orang perseorangan atau Badan yang bertindak sebagai konsumen Rumah.
16. Restitusi adalah kelebihan pembayaran PBB yang dikembalikan kepada Wajib Pajak dalam bentuk uang tunai atau pemindahbukuan.
17. Kompensasi adalah kelebihan pembayaran PBB yang diperhitungkan dengan utang PBB lainnya yang sudah atau belum jatuh tempo atau atas permintaan Wajib Pajak diperhitungkan dengan ketetapan PBB tahun yang akan datang.
18. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
19. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Atas Milik atas Satuan Rumah Susun.
20. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai Peraturan Perundang-Undangan.
21. Objek Pajak adalah Penghasilan atau Tambahan Kemampuan Ekonomis yang diterima Wajib Pajak.
22. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disingkat PPAT/S adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di Daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
23. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
24. Verifikasi adalah kegiatan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas, tempat tinggal lain yang ditentukan oleh BPKD dalam rangka menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang sebenarnya.
25. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut 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.

26. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut dengan 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.
27. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB 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 ditunjukkan oleh Bupati.
28. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
29. Surat permintaan Pembayaran, yang selanjutnya disingkat SPP adalah Dokumen yang diterbitkan oleh Pejabat yang bertanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan/bendahara pengeluaran untuk mengajukan permintaan pembayaran.
30. Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SKPKP-BPHTB adalah Surat Keputusan yang menetapkan besarnya jumlah kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
31. Surat Perintah Pencairan Dana, yang selanjutnya disingkat SP2D adalah Dokumen yang digunakan sebagai dasar pencairan dana yang diterbitkan oleh Bendahara Umum Daerah berdasarkan Surat Perintah Membayar.
32. Kas Umum Daerah adalah Tempat Penyimpanan Uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh Penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh Pengeluaran Daerah.
33. Restitusi Pajak adalah Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak kepada Negara.
34. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakandaerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakandaerahnya.
35. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakandengan ketentuan tertentu.
36. 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.

37. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
39. 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.
40. 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.
41. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
42. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas Keberatan terhadap SPTPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
43. Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap Keputusan yang dapat diajukan Gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
44. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap Keputusan yang dapat diajukan Banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.
45. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
46. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang ke benaran penulisan dan penghitungannya.
47. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

48. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan meminta, melihat, meneliti keadaan, menanyakan, mengawasi, memeriksa, menghimpun data, keterangan dan/atau bukti yang secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakandaerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah.
49. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode tahun tersebut.

#### Pasal 2

Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini sebagai pedoman dalam pemungutan BPHTB.

#### Pasal 3

Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini sebagai bentuk edukasi kepada Wajib Pajak, Pelaku Usaha dan Masyarakat dalam proses tata cara pemungutan BPHTB.

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:

- a. BPHTB;
- b. tata cara pelaporan;
- c. penelitian SSPD BPHTB;
- d. tata cara pengisian dan penyampaian SSPD;
- e. tata cara pembayaran;
- f. keberatan dan banding;
- g. Insentif Fisikal dan Pengurangan, Keringanan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atau Pokok Pajak dan/atau Sanksi;
- h. pembedaan dan pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif;
- i. tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak;
- j. kewenangan; dan
- k. kedaluarsa penagihan;
- l. Ketentuan Peralihan; dan
- m. Ketentuan Penutup.

BAB II  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 5

- (1) Objek BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    1. jual beli;
    2. tukar-menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;
    5. waris;
    6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. penggabungan usaha;
    11. peleburan usaha;
    12. akta pembagian harta bersama (APHB) atau wasiat akta pembagian harta bersama (wasiat APHB);
    13. pemekaran usaha; dan
    14. hadiah;
  - b. pemberian hak baru karena:
    1. kelanjutan pelepasan hak; atau
    2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM);
  - b. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU);
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
  - d. Sertifikat Hak Pakai (SHP);
  - e. Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL);
  - f. Sertifikat Hak Wakaf (SHW);
  - g. Akta (jual beli, hibah, pembagian hak bersama);
  - h. Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh Keuchik yang berisi informasi keterangan belum memiliki akta/sertifikat; dan
  - i. Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Keuchik, Kepala Dusun, saksi-saksi dan Pemohon.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
  - a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Kabupaten, Pemerintahan Gampong, Badan Usaha Milik Gampong, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah;

- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
  - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
  - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan tempat ibadah; dan
  - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu:
- a. untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu sesuai ketentuan peraturan perundangundangan; dan
  - b. untuk masyarakat yang memiliki penghasilan per bulan, sebagai berikut:
    - 1. paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah);
    - 2. paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah); dan
    - 3. paling banyak untuk kategori satu orang untuk peserta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah);
 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal yang dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4), BPKD menerbitkan dokumen Surat Keterangan Bebas BPHTB (SKB-BPHTB) yang ditandatangani oleh kepala bidang yang melaksanakan fungsi penetapan Pajak Daerah pada BPKD.

#### Pasal 6

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

#### Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:

- a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, akta pembagian hak Bersama (APHB), pengikatan/PTSL, hadiah, waris non sederajat, dan perolehan hak rumah RSS;
  - 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 Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
  - (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Kabupaten menetapkan nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (5) Besarnya nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
  - (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 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 (tiga ratus juta rupiah).
  - (7) Nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) hanya dapat diberikan hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

#### Pasal 8

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 9

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan Objek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) atau ayat (6), dengan Tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

#### Pasal 10

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
  - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
  - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
  - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
  - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
  - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal pada saat transaksi jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

#### Pasal 11

Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang adalah wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

#### Pasal 12

- (1) Pembayaran atau penyeteroran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dan ayat (3) berdasarkan nilai perolehan Objek Pajak.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
  - a. jumlah BPHTB lebih dibayarkan atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB;
  - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud; atau
  - c. kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Pembayaran atau penyeteroran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

BAB III  
TATA CARA PELAPORAN

Pasal 13

- (1) PPAT atau Notaris sesuai kewenangannya wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
  - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau Akta atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal PPAT atau Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. denda sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
  - b. denda sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (3) Dalam hal PPAT atau Notaris menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, PPAT atau Notaris dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan berdasarkan hasil verifikasi yang dilakukan oleh BPKD.
- (5) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
  - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (6) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Wajib Pajak memiliki kewajiban untuk melaporkan atas perhitungan dan pembayaran Pajak terutang.
- (8) Dalam Wajib Pajak melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dengan maksimal paling banyak 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak dilaporkan pertama kali didaftarkan proses BPHTB.

Pasal 14

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 15

Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

### BAB IV

#### PENELITIAN SSPD BPHTB

#### Pasal 16

- (1) Penelitian SSPD BPHTB meliputi:
- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
    1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
    2. pada basis data PBB-P2;
  - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter per segi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter per segi pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter per segi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter per segi pada basis data PBB-P2;
  - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan Objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas Objek Pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
  - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
  - f. kesesuaian kriteria Objek Pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi peroleh hak karena waris dan hibah wasiat.
- (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian ditempat.

- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

## BAB V

### TATA CARA PENGISIAN DAN PENYAMPAIAN SSPD

#### Pasal 17

- (1) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan Pajak yang terutang Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris memenuhi kewajiban Pajaknya dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD diisi dengan cara mengakses secara online pada situs web online/aplikasi Pajak atau secara manual.
- (3) SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta dilampiri berkas pendukung pengajuan yang diunggah melalui web *online*/aplikasi Pajak yang terdiri atas:
- foto kopi KTP Penjual/Pemberi/Pihak Pertama;
  - foto kopi KTP Pembeli/Penerima/Pihak Kedua;
  - foto kopi KK (untuk waris dan hibah);
  - foto kopi KK (untuk Pembeli/Penerima/Pihak Kedua yang lebih dari satu orang/badan);
  - Surat Pernyataan Permohonan (wajib ditandatangani oleh Keuchik jika alas hak berupa SKT atau sporadik, yang berisi informasi berupa keterangan belum memiliki akta/sertifikat.
  - foto kopi Bukti Lunas Pembayaran PBB Nihil Tunggal;
  - SPPT PBB Tahun Berjalan;
  - Surat keterangan belum memiliki PBB mengetahui Keuchik/Sekdes (jika belum terdaftar).
  - Surat Keterangan Ahli Waris/Putusan Pengadilan;
  - Akta Kematian/Surat Keterangan Kematian;
  - foto kopi lokasi tanah/titik koordinat/hasil survei;
  - SPOP dan LPOP;
  - Surat kuasa (apabila dikuasakan);
  - foto kopi bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3);
- (4) Berkas pendukung pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- (5) Petugas BPKD melakukan penelitian terhadap setiap penerimaan dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Berdasarkan hasil penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka:
- Jika SSPD dinyatakan lengkap dan benar, maka SSPD diterima kemudian kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris diberikan Nomor Identifikais Objek Pajak (NIOP) atau kode pembayaran;

- b. Jika SSPD tidak lengkap, maka SSPD dikembalikan kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris melalui notifikais yang dikirimkan melalui situs web *online* Pajak.

## BAB VI TATA CARA PEMBAYARAN

### Pasal 18

- (1) Pembayaran Pajak dilakukan pada Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Apabila pembayaran dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan Pajak harus disetor ke Kas Daerah paling lambat 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam.
- (3) Pembayaran dengan cek Bank/Giro Bilyet Bank, baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring dan tercatat pada Rekening Kas Umum Daerah.
- (4) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan NIOP atau kode pembayaran, serta harus dilakukan sekaligus atau lunas dengan menggunakan bukti setoran berupa SSPD-BPHTB.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui aplikasi BPHTB.

## BAB VII KEBERATAN DAN BANDING

### Bagian Kesatu Keberatan

### Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
  - a. SPTPD-BPHTB;
  - b. SKPDKB;
  - c. SKPDKBT;
  - d. SKPDLB;
  - e. SKPDN; dan
  - f. STPD
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPTPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD dikirim atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (3) Keadaan kahar sebagaimana pada ayat (2) meliputi:
  - a. bencana alam;
  - b. kebakaran;
  - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
  - d. wabah penyakit;

- e. krisis ekonomi;
  - f. krisis sosial/politik; dan/atau
  - g. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati dan/atau Pejabat yang dituangkan dalam telaahan.
- (4) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
  - (5) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai dengan alasan yang jelas.

#### Pasal 20

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

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui BPKD dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah Pajak yang terutang atau Pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan Pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa Pajak dengan melampirkan foto kopinya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BPKD;
- f. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh BPKD; dan
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

#### Pasal 21

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d, Kepala BPKD dapat

meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

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

#### Pasal 22

- (1) Bupati atau Pejabat ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya Pajak yang terutang.
- (3) Apabila setelah lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, permohonan keberatan dianggap dikabulkan.
- (4) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkan Surat Keputusan Keberatan.
- (6) 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.

#### Pasal 23

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka BPKD melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak Daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala BPKD pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak Daerah.

Bagian Kedua  
Bandung

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dilampiri salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Bandung.

Pasal 25

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih 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 Putusan Bandung.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda 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 administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Bandung dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VIII

INSENTIF FISKAL DAN PENGURANGAN, KERINGANAN,  
PEMBEBASAN, PENGHAPUSAN ATAU PENUNDAAN  
PEMBAYARAN ATAS POKOK PAJAK DAN/ATAU SANKSI

Bagian Kesatu

Insentif Fiskal Pajak bagi Pelaku Usaha

## Pasal 26

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok Pajak, dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Bupati berdasarkan pertimbangan:
  - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
  - b. kondisi tertentu Objek Pajak, seperti Objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari Pembayaran Pajak;
  - c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
  - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Kabupaten dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/atau
  - e. untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
- (4) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kewenangan Bupati sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan Daerah.
- (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan dengan memperhatikan faktor:
  - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
  - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak;
  - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak terhadap perekonomian Daerah dan lapangan kerja di Daerah; dan/atau
  - d. faktor lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro dalam peraturan perundang-undangan dibidang usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.
- (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah.
- (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e, dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.
- (9) Faktor lain yang ditentukan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d yaitu memenuhi kriteria:
  - a. memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan masyarakat;

- b. memberikan kontribusi terhadap produk domestik regional bruto;
- c. meningkatkan pendapatan asli daerah;
- d. bermitra dengan usaha, mikro, kecil, atau koperasi;
- e. memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik;
- f. menggunakan sebagian besar sumber daya lokal; dan/atau
- g. ikut serta dalam membantu secara aktif dalam menyukseskan kegiatan Pemerintah Kabupaten.

#### Pasal 27

- (1) Pemberian insentif fiskal atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) ditujukan kepada Kepala BPKD.
- (2) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melampirkan:
  - a. surat permohonan Wajib Pajak;
  - b. kartu tanda penduduk;
  - c. NPWPD;
  - d. akta pendirian usaha;
  - e. nomor induk berusaha (NIB) atau sejenisnya;
  - f. bukti pelunasan pembayaran Pajak Masa Pajak dan bulan berjalan;
  - g. SPTPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN; dan/atau
  - h. bukti lain yang menguatkan permohonan Wajib Pajak.

#### Pasal 28

- (1) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) diberikan untuk pembayaran dan penyeteran Masa Pajak tahun berjalan.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak yang tidak memiliki piutang Pajak.
- (3) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Wajib Pajak yang masih mendapatkan insentif berupa pengurangan atau keringanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 29

- (1) Bupati menetapkan besaran pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak dengan Keputusan Bupati.
- (2) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah dilakukan Penelitian dan telaahan staf oleh bidang teknis.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pemberian insentif fiskal kepada Kepala BPKD.

- (4) Dalam hal Bupati melimpahkan kewenangan pemberian insentif fiskal kepada Kepala BPKD, besaran insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Kepala BPKD.
- (5) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan setelah dilakukan Penelitian dan telaahan staf oleh bidang teknis.

#### Bagian Kedua

#### Pemberian Keringanan, Pengurangan dan Pembebasan BPHTB

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 30

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak atau dan/atau Objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai Objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan Objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.

##### Pasal 31

- (1) Terhadap Wajib Pajak yang sama yang memiliki beberapa Objek Pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1 (satu) Objek Pajak yang nilai perolehan Objek Pajaknya (NPOP) terbesar diantara Objek Pajak yang lain.
- (2) Pengurangan ini hanya diberikan kepada Wajib Pajak yang belum memperoleh pengurangan BPHTB.

##### Paragraf 2

#### Syarat Pemberian Pengurangan BPHTB

##### Pasal 32

Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB dalam hal:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak;
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu; atau
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

### Pasal 33

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a, antara lain:

- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
- b. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik diatas 20 (dua puluh) tahun, yang dibuktikan dengan surat pernyataan wajib Pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat;
- c. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran;
- d. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat keatas atau 1 (satu) derajat kebawah.

### Pasal 34

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b, antara lain:

- a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi Pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah nilai jual Objek Pajak;
- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum;
- c. Wajib Pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
- d. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
- e. Wajib Pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah;
- f. Wajib Pajak badan korps pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;

- g. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum.

#### Pasal 35

Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf c, antara lain:

- a. panti asuhan/panti jompo/rumah yatim piatu;
- b. sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan;
- c. rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat;
- d. perwakilan diplomat dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan/dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- f. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- g. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- h. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- i. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan tempat ibadah.

#### Paragraf 3

#### Tata Cara Pengajuan

#### Pasal 36

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis mengenai permohonan pengurangan BPHTB, disertai dengan alasan yang jelas kepada Bupati melalui Kepala BPKD.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dengan melampirkan:
  - a. Permohonan pengurangan oleh wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Pasal 34 huruf a, huruf b, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g dan Pasal 35:
    - 1. fotokopi SSPD;
    - 2. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
    - 3. fotokopi akta/risalah lelang/keputusan pemberian hak baru/putusan hakim/sertifikat hak atas atau hak milik atas satuan rumah susun/dokumen lain yang dipersamakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - 4. fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/Pasport/Kartu Keluarga atau dokumen lain yang dipersamakan);
    - 5. Surat keterangan dari keuchik setempat; dan

6. Dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Permohonan pengurangan oleh wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf c :
  1. fotokopi SSPD;
  2. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
  3. fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan liquiditas atau bukti telah disetujui oleh pemerintah untuk restrukturisasi usaha atau utang usaha;
  4. fotokopi sertifikat hak; dan
  5. dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terutang Pajak BPHTB.

#### Pasal 37

Dalam hal Wajib Pajak tidak dapat memenuhi jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) karena keadaan diluar kahar, maka Wajib Pajak harus membuktikan keadaan tersebut.

#### Paragraf 4 Penelitian

#### Pasal 38

- (1) Kepala BPKD atau pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian terhadap kelengkapan surat permohonan yang dilengkapi dengan lampiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (2) Apabila kelengkapan surat belum terpenuhi, maka Wajib Pajak harus melengkapi surat permohonan dengan lampiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (3) Dalam hal surat permohonan dinyatakan lengkap, Kepala BPKD menerima surat permohonan dan kelayakan permohonan dan memberikan tanda terima surat kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 39

Kepala BPKD atau pejabat yang ditunjuk terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap kebenaran dan kelayakan permohonan pengurangan BPHTB oleh Wajib Pajak.

Paragraf 5  
Keputusan Pengurangan BPHTB

Pasal 40

- (1) Bupati atau Kepala BPKD sesuai dengan kewenangannya memberikan keputusan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak dengan memperhatikan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat permohonan oleh wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

Bagian Ketiga  
Besaran Pengurangan Ketetapan BPHTB

Pasal 41

- (1) Atas permohonan wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.
- (2) Besar Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari Pajak terutang BPHTB.
- (3) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 42

Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Bupati sesuai kewenangannya tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengurangan BPHTB dinyatakan dikabulkan seluruhnya dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 35 serta Bupati wajib menerbitkan Keputusan yang mengabulkan seluruhnya atas pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Bagian Kelima  
Pengurangan atau penghapusan Sanksi Administratif

Pasal 43

Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam:

- a. STPD BPHTB;
- b. SKPDKB;
- c. SKPDKBT BPHTB;
- d. SKPDLB BPHTB; dan
- e. Keputusan Keberatan dan/atau Putusan Banding.

Pasal 44

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan setelah dilakukan pembayaran pokok Pajak.
- (2) Besarnya pengurangan sanksi administratif yang dapat diberikan adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari besarnya sanksi administratif yang dikenakan.

Pasal 45

- (1) Permohonan pengurang atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB;
  - b. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan kepada Bupati melalui Kepala BPKD;
  - c. Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya, dengan melampirkan:
    1. fotokopi identitas Wajib Pajak, dan foto kopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    2. fotokopi SSPD BPHTB atas pembayaran pokok Pajak; dan
    3. fotokopi STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif.
  - d. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administratif yang tercantum dalam SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB; dan
  - e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan yang ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa.
- (2) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (3) Kepala BPKD menjawab secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling

- lama 1 (satu) bulan dihitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (4) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, Kepala BPKD dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
  - (5) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
    - a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif; atau
    - b. menolak permohonan dengan menerbitkan Surat Penolakan disertai dengan alasan yang jelas.

**BAB IX**  
**PEMBETULAN DAN PEMBATALAN, PENGURANGAN**  
**KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN**  
**SANKSI ADMINISTRATIF**

**Pasal 46**

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Kepala BPKD melakukan pembetulan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perpajakandaerah.
- (2) Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal surat dimaksud, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.

**Bagian Kesatu**  
**Pembetulan Ketetapan**

**Pasal 47**

- (1) Kepala BPKD melaksanakan pembetulan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau STPD yang dalam penerbitnya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Qanun tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.
- (2) Pelaksanaan pembetulan, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD atas permohonan wajib Pajak atau penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. permohonan diajukan kepada kepala BKD dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak atau penanggung Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut

- tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- b. terhadap pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, kepala BKD menertibkan salinan Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD;
  - c. terhadap Keputusan pembetulan Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf b diberi tanda tangan dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
  - d. Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud dalam huruf c harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung jawab Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD tersebut;
  - e. besaran Pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;
  - f. dengan diterbitkannya Keputusan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula dibatalkan dan selanjutnya disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
  - g. Surat Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf f, harus di beri tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan"
  - h. dalam hal permohonan wajib Pajak atau penanggung Pajak ditolak, kepala BPKD segera menertibkan Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diajukannya permohonan.

Bagian Kedua  
Pembatalan Ketetapan

Pasal 48

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan Pajak kepada Bupati melalui BPKD.
- (2) Pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD
- (3) Pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdadarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pelaksanaan pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala BPKD melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemeriksaan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan; dan
  - b. melaporkan kepada Bupati.
- (5) Atas laporan Kepala BPKD, Bupati menertibkan keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan Pajak.
  - (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan Pajak, Bupati memerintahkan Kepala BPKD untuk menertibkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru serta menertibkan tanda silang pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan “dibatalkan” serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan;
  - (7) Dalam hal menolak permohonan pembatalan ketetapan Pajak atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan Pembatalan oleh Bupati, Kepala BPKD atas permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat membatalkan ketetapan Pajak yang tidak benar.

## BAB X

### TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 49

Atas Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi karena:

- a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
- b. Pembayaran BPHTB telah dilakukan sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan; atau
- c. Adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB telah dibayar.

#### Bagian Kedua

##### Tata Cara

##### Pasal 50

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala BPKD.
- (2) Dalam mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wajib Pajak harus melampirkan:
  - a. SSPD-BPHTB Asli;
  - b. foto kopi identitas Wajib Pajak;
  - c. foto kopi SPPT tahun berkenaan;
  - d. foto kopi buku rekening;

- e. surat pernyataan bermaterai cukup dibuat oleh Wajib Pajak yang menyatakan pembatalan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila pembayaran BPHTB telah dilakukan sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan;
  - f. Risalah Lelang, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena penunjukan pembeli dalam lelang; dan
  - g. fotokopi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dilegalisir oleh Pejabat/Instansi yang berwenang.
- (3) Tanda penerimaan Surat Permohonan yang diberikan oleh Badan atau Pejabat yang ditunjuk, atau tanda Pengiriman Surat Permohonan melalui Pos Tercatat yang menjadi Tanda Bukti untuk memperoleh Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 51

- (1) Kepala BPKD menunjuk Pejabat/Panitia Pemeriksa untuk melakukan Pemeriksaan terhadap permohonan dan kelengkapan data yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2).
- (2) Sejak diterimanya permohonan dan kelengkapan data secara lengkap oleh Pejabat/Panitia Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, Kepala BPKD harus menertibkan:
  - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari seharusnya terutang;
  - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB sama dengan jumlah BPHTB yang seharusnya terutang; atau
  - c. SKPDKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.

#### Pasal 52

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, dilakukan setelah memperhitungkan utang Pajak lainnya yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak yang bersangkutan.
- (2) Perhitungan utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila berdasarkan pemeriksaan kelengkapan data Wajib Pajak memiliki utang Pajak lainnya.

#### Pasal 53

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) dilakukan dengan membayar kepada Wajib Pajak sesuai dengan nilai yang tertera dalam SKPDLB dan/atau SKPKP-BPHTB yang telah diterbitkan.
- (2) Pembayaran kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPP dan SPM.

#### Pasal 54

- (1) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa Pajak tahun yang sama dengan penerimaan BPHTB, maka pembebanannya ada pada rekening pendapatan BPHTB.
- (2) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa Pajak tahun berbeda, maka pembebanannya ada pada rekening Belanja Tidak Terduga yang pelaksanaannya sesuai ketentuan yang berlaku di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

#### Pasal 55

- (1) Terhadap permohonan restitusi atau kompensasi yang memenuhi persyaratan, maka Kepala UPT BPHTB melakukan penelitian atas persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2).
- (2) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi ketentuan, maka kepala UPT BPHTB menerbitkan SKPDLB.

### BAB XI KEWENANGAN

#### Pasal 56

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### BAB XII KEDALUARSA PENAGIHAN

#### Pasal 57

- (1) Hak untuk melakukan penagihan BPHTB kedaluarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluarsa penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan surat teguran dan surat paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan surat teguran dan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.

- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yaitu Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Kabupaten.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari, pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

#### Pasal 58

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

### BAB XIII

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 59

Pada saat Peraturan Bupati ini ditetapkan, semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tata cara pemungutan BPHTB sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini dinyatakan tetap berlaku.

#### Pasal 60

- (1) Terhadap wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran BPHTB tanpa adanya pengurangan BPHTB, tidak dapat mengajukan kembali untuk bermohon pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Bupati ini.
- (2) Terhadap wajib Pajak yang telah memperoleh keputusan pengurangan BPHTB sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, tidak dapat mengajukan permohonan kembali atau mengajukan kelebihan pembayaran BPHTB atas Objek Pajak yang telah memperoleh keputusan tersebut.
- (3) Terhadap Wajib Pajak yang telah mengajukan permohonan dan saat ini sedang diproses permohonan keputusan pengurangan BPHTB sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dapat diberikan pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB XIV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 61

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bireuen  
pada tanggal 31 Desember 2024

Pj. BUPATI BIREUEN,   
  
JALALUDDIN

Diundangkan di Bireuen  
pada tanggal 31 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BIREUEN,   
IBRAHIM

BERITA DAERAH KABUPATEN BIREUEN TAHUN 2024 NOMOR 830