



BUPATI BALANGAN
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 62 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BALANGAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67 ayat (6), Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 73 dan Pasal 74 Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 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 2 Tahun 2003 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Tanah Bumbu Dan Kabupaten Balangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4265);
 3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

5. 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);
6. 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 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 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 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
9. 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);
10. 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);
11. 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);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 85);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2023 Nomor 9);

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 Balangan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Balangan.
4. Perangkat Daerah Teknis yang selanjutnya disebut Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang Pajak Daerah.
5. Kepala Perangkat Daerah Teknis yang selanjutnya disebut Kepala Dinas Teknis adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang Pajak Daerah.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perPajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Pajak.
9. Wajib Pajak adalah Wajib Pajak BPHTB 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. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. 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.
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. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi yang tefadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti
15. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek Pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak.
17. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat 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.
18. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
19. Pajak 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.
20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegratan penagihan

Pajak kepada wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

21. Insentif Fiskal adalah dana yang bersumber dari APBN yang diberikan kepada Daerah berdasarkan kriteria tertentu berupa perbaikan dan/ atau pencapaian kinerja di bidang dapat berupa tata kelola keuangan daerah, pelayanan umum pemerintahan, dan pelayanan dasar yang mendukung kebijakan strategis nasional dan/ atau pelaksanaan kebijakan fiskal nasional.
22. 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 terhutang.
23. Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan/atau Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP dan/atau LSPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perPajakan daerah.
24. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang Terutang.
26. 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.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
28. 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.
29. 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.
30. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

31. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti penyetoran Pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
32. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban Pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perPajakan daerah.
33. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perPajakan daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, surat keputusan pembetulan, atau surat keputusan keberatan.
34. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
35. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Retribusi untuk melunasi Utang Pajak atau Utang Retribusi.
36. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang Pajak dan biaya penagihan Pajak.
37. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
38. Pemeriksaan di Bidang PerPajakan Daerah yang selanjutnya disebut Pemeriksaan Pajak adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perPajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perPajakan daerah.
39. Pemeriksa Pajak adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Bapenda atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan Pemeriksaan di Bidang PerPajakan Daerah.
40. Dokumen adalah data dan informasi yang berkaitan dengan objek dan subjek PBB-P2 antara lain identitas Wajib Pajak, data kepemilikan, data perizinan, data pembayaran PBB-P2.
41. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan

lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dan SSPD.

42. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perPajakan.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. dasar pengenaan dan cara perhitungan;
- b. pendaftaran;
- c. pembayaran dan penyeteroran;
- d. pelaporan;
- e. pemeriksaan;
- f. surat ketetapan Pajak
- g. penagihan dan kedaluwarsa penagihan;
- h. penghapusan piutang;
- i. pengurangan, keringanan, pembebasan, penghapusan atas pokok Pajak dan sanksi administrasi;
- j. pembetulan, pengurangan atau pembatalan dan pengembalian;
- k. keberatan dan banding; dan
- l. pengawasan.

BAB III DASAR PENGENAAN DAN CARA PERHITUNGAN

Bagian Kesatu Dasar Pengenaan

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu NPOP BPHTB.
- (2) NPOP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan

- dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar, dan
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal NPOP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan yakni NJOP PBB.
 - (4) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat keterangan NJOP PBB.
 - (5) Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
 - (6) Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh pada Dinas Teknis.

Pasal 4

- (1) Besarnya NPOPTKP adalah ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (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, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (3) Jika peralihan hak sebagaimana pada ayat (2) terdiri dari beberapa transaksi sejenis dan berasal dari Wajib Pajak yang sama serta berada dalam satu hamparan yang tidak terkena BPHTB, maka BPHTB terutang dimaksud dikenakan dengan mengakumulasikan NPOP atas transaksi sebelumnya untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Bagian Kedua Cara Perhitungan Pajak

Pasal 5

Tarif pengenaan Pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (2) Formulasi perhitungan besaran pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: $BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$.
- (3) Dalam hal NPOP BPHTB tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP PBB setelah dikurangi nilai perolehan objek BPHTB tidak kena Pajak.

BAB IV PENDAFTARAN

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak BPHTB melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Tata cara pendaftaran akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Dinas Teknis dapat melakukan kerja sama dengan Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak dan pengamanan penerimaan Daerah dari BPHTB.

BAB V PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak BPHTB melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) Formulir SSPD untuk pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dan ditanda

tangani oleh Wajib Pajak BPHTB setelah menghitung besarnya BPHTB yang dibayarkan.

- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sistem berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum tersedia, pembayaran atau penyetoran dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (5) Format SSPD BPHTB sebagaimana pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 10

- (1) Dinas Teknis dapat melakukan penelitian SSPD BPHTB atas pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (2) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2;
 - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi 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.
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (4) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f 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) Penelitian sebagaimana maksud pada ayat (2) dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan apabila diperlukan.
- (7) Contoh format penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

Dinas Teknis harus menyelesaikan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dalam jangka waktu :

- a. Paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan; dan
- b. Paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas dalam hal memerlukan penelitian lapangan.

Pasal 12

- (1) PPAT atau notaris sesuai kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak BPHTB, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Dalam hal PPAT atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Pasal 13

- (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 14

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

BAB VI PELAPORAN

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib mengisi SPTPD.
- (2) Khusus untuk BPHTB, SSPD dipersamakan sebagai SPTPD.
- (3) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.

Pasal 16

- (1) PPAT atau notaris sesuai kewenangannya wajib 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 denda sebesar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Format laporan bagi PPAT atau notaris sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 17

- (1) Pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dibuat bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan asli Daerah.
- (2) Pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk berdasarkan dokumen dari bank dan/atau bendahara penerima dan/atau PPAT.

BAB VII PEMERIKSAAN

Pasal 18

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan

kewajiban Pajak BPHTB dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak BPHTB mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak BPHTB yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak BPHTB;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak BPHTB.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 19

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kewajiban dari Wajib Pajak BPHTB yang diperiksa meliputi:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, hak Wajib Pajak BPHTB yang diperiksa paling sedikit:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.

- (3) Dalam hal Wajib Pajak BPHTB tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

BAB VIII SURAT KETETAPAN PAJAK

Pasal 20

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB;
 - b. SKPDKBT;
 - c. SKPDLB; dan
 - d. SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan hasil Pemeriksaan.
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diterbitkan dalam hal terdapat kelebihan pembayaran berdasarkan hasil pemeriksaan.
- (5) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
- (6) Format SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN dan SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 21

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar.
- (2) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.

- (3) Pengenaan sanksi administratif berupa bunga dan kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya Masa Pajak, bagian tahun Pajak, atau tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (4) SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib dilunasi oleh Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan sejak SKPDKB dan SKPDKBT tanggal diterbitkan.

BAB IX PENAGIHAN DAN KEDALUWARSA PENAGIHAN

Bagian Kesatu Penagihan

Pasal 22

Penagihan dilakukan untuk menagih Pajak Terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak BPHTB.

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 1. Surat Teguran;
 2. surat perintah penagihan seketika dan sekaligus;
 3. Surat Paksa;
 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 5. surat perintah penyanderaan;
 6. surat pencabutan sita;
 7. pengumuman lelang;
 8. surat penentuan harga limit;
 9. pembatalan lelang; dan

10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan penagihan Pajak.

- (3) Jurusita Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berwenang melaksanakan penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Contoh format Surat Teguran, surat perintah penagihan seketika dan sekaligus, Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, surat perintah penyanderaan, surat pencabutan sita, pengumuman Lelang, surat penentuan harga limit dan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 25

- (1) Tahapan pelaksanaan penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan pembayaran setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberitahukan atau disampaikan oleh jurusita Pajak kepada penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal utang Pajak dan/atau biaya penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor

lelang terhadap barang yang disita.

- (9) Penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 26

Jurusita Pajak berdasarkan surat perintah penagihan seketika dan sekaligus yang diterbitkan oleh Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b melaksanakan tugas Penagihan apabila:

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

Pasal 27

- (1) Penagihan terhadap penanggung Pajak yang tidak menunjukkan itikad baik untuk melunasi utang Pajak dan memiliki utang Pajak dengan besaran minimal tertentu dapat dilakukan pencegahan dan/ atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Kedaluwarsa Penagihan Pajak

Pasal 28

- (1) Hak untuk melakukan penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya BPHTB.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perPajakan Daerah.
- (3) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila sebelum jangka waktu:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (4) Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (5) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pengakuan utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (7) Pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

BAB X
PENGHAPUSAN PIUTANG

Pasal 29

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapus.
- (2) Piutang Pajak yang dihapus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam keputusan Bupati berdasarkan usulan Kepala Dinas Teknis.
- (3) Penetapan keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan mempertimbangkan:

- a. pelaksanaan penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) sampai dengan batas waktu kedaluwarsa Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1); dan
 - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal Daerah.
- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan penagihan.

Pasal 30

Permohonan penghapusan piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) paling sedikit memuat:

- a. nama dan alamat Wajib Pajak;
- b. jumlah piutang Pajak;
- c. tahun Pajak; dan
- d. alasan penghapusan piutang Pajak.

BAB XI

PENGURANGAN, KERINGANAN, PEMBEBASAN, PENGHAPUSAN ATAU PENUNDAAN PEMBAYARAN ATAS POKOK PAJAK DAN SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Kesatu Insentif Fiskal

Pasal 31

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan Insentif Fiskal kepada pelaku usaha di Daerah.
- (2) Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok 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 Daerah 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 yang bersangkutan; 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 di bidang 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.

Pasal 32

- (1) Pemberian Insentif Fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Keputusan Bupati tentang Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan melampirkan pertimbangan Bupati dalam memberikan Insentif Fiskal.

Pasal 33

- (1) Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) adalah merupakan permohonan Wajib Pajak dan apabila diperlukan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan Pajak.
- (2) Pemeriksaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan bahwa Wajib Pajak yang mengajukan permohonan Insentif Fiskal berhak untuk menerima Insentif Fiskal sesuai dengan pertimbangan dan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3) dan ayat (5).

Bagian Kedua
Pemberian Keringanan, Pengurangan,
Pembebasan dan Penundaan

Pasal 34

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

Bagian Ketiga
Kemudahan PerPajakan

Pasal 35

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

atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.

- (6) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diberikan Bupati berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (7) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (8) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dapat berupa:
 - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (9) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (10) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (11) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

BAB XII PEMBETULAN, PENGURANGAN ATAU PEMBATALAN DAN PENGEMBALIAN

Bagian Kesatu Pembetulan

Pasal 36

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Kepala Dinas Teknis atas nama Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat

melakukan pembetulan STPD, SPPT, SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB.

- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi tidak mengandung persekongkolan antara fiskus dan Wajib Pajak kekeliruan berupa kesalahan tulis, kesalahan hitung; dan/atau
 - b. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perPajakan Daerah.
- (3) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (4) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis harus memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

Pasal 37

- (1) Bupati melalui Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan Wajib Pajak atas Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dengan melakukan verifikasi dan pembetulan terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (2) Untuk melakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan kepada Wajib Pajak.
- (3) Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan kepada Wajib Pajak untuk melaksanakan verifikasi dan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 38

- (1) Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Surat Keputusan Pembetulan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk atas nama Bupati.
- (2) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil

Pemeriksaan maupun penetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan

c. menolak permohonan Wajib Pajak.

- (3) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (4) Apabila lewat waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Dinas Teknis atau pejabat yang ditunjuk atas nama Bupati tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, maka permohonan dianggap dikabulkan.

Bagian Kedua

Pengurangan dan Pembatalan

Pasal 39

- (1) Kepala Dinas Teknis atas nama Bupati atas permohonan Wajib Pajak dapat mengurangi atau membatalkan penetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketentuan Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok Pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan Pajak yang tercantum dalam Surat Keputusan Pajak.
- (3) Pengurangan dan pembatalan penetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan Kepala Dinas Teknis atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Permohonan atas pengurangan atau pembatalan penetapan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. surat permohonan Wajib Pajak atas pengurangan atau pembatalan didukung oleh *novum* atau fakta baru yang meyakinkan;
 - b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus melampirkan dokumen sebagai berikut:
 1. SSPD BPHTB / SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;
 2. dokumen yang mendukung diajukannya permohonan;
 - c. pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

Pasal 40

- (1) Atas dasar permohonan dan hasil pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) dan ayat (4) Kepala Dinas Teknis memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan Surat

Keputusan Kepala Dinas Teknis berupa:

- a. Surat Keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau
 - b. Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB.
- (2) Dalam hal diterbitkannya surat keputusan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a. pembatalan surat ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan surat ketetapan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki surat ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
 - b. pemberian tanda silang pada surat ketetapan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan Pajak BPHTB "dibatalkan", serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
 - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima surat ketetapan Pajak BPHTB yang baru.
- (3) Atas diterbitkannya surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka atas surat ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk sebelumnya, dirubah dengan surat keputusan penolakan pengurangan atau pembatalan ketetapan BPHTB.

Bagian Ketiga

Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 41

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak BPHTB kepada Bupati melalui Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
 - a. perhitungan dari Wajib Pajak;
 - b. Surat Keputusan Keberatan atau Surat Keputusan Pembetulan, Pembatalan dan Pengurangan Ketetapan, dan Pengurangan;
 - c. Putusan Banding.
- (3) Bupati melalui Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak.

- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, maka permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Pasal 42

- (1) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

BAB XIII

KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Dinas Teknis atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan atas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak menganggap penetapan besaran BPHTB yang tercantum dalam SSPD tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya; dan
 - b. terdapat perbedaan penafsiran peraturan perundang-undangan antara Wajib Pajak dengan fiskus.
- (4) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat

menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.

- (5) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan masal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (6) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (7) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (8) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (9) Contoh surat permohonan keberatan atas Pajak Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 44

- (1) 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.
- (2) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk sebagai Utang Pajak.

Pasal 45

- (1) Bupati melalui Kepala Dinas Teknis atau pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas Teknis atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.

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

Pasal 46

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua Banding

Pasal 47

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding pada Badan peradilan Pajak.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan untuk Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati.

- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas.
- (4) Pengajuan permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan melampirkan salinan Surat Keputusan Keberatan.
- (5) Pengajuan Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggukkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (6) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (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 dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XIV PENGAWASAN

Pasal 49

- (1) Dinas Teknis melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan Pajak.

BAB XV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 50

Terhadap Program Nasional untuk pendaftaran sertifikat melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap, hanya dikenakan 50% (lima puluh persen) dari BPHTB Terutang.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Balangan Nomor 23 Tahun 2014 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Balangan (Berita Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2014 Nomor 23), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 52

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Paringin
pada tanggal 25 Nopember 2024

BUPATI BALANGAN,



ttd

H. ABDUL HADI

Diundangkan di Paringin
pada tanggal 25 Nopember 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BALANGAN,



ttd

H. SUTIKNO

Salinan sesuai dengan aslinya




KABAG. HUKUM SETDA
KABUPATEN BALANGAN

MUHAL MAD ROJI, SH
NIP. 19830710 201001 1 020

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 62 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

CONTOH FORMAT SURAT SETORAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

	BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN BALANGAN	WLS202312190002001	
	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN [SSPD - BPHTB]	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak	
		Kode Billing :	
A. 1. Nama Wajib Pajak : 2. NPWP : 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan : 7. Kabupaten / Kota : 8. Kode Pos :		No transaksi (NTPD):	
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 2. Letak Tanah dan Bangunan : 3. Kelurahan/Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan : 6. Kabupaten/Kota :			
Perhitungan NJOP PBB :			
<i>Uraian</i>	<i>Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)</i>	<i>NJOP PBB/m² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun.....)</i>	<i>Luas x NJOP PBB/m²</i>
Tanah (bumi)	7 m ²	9 Rp	11 Rp angka 7 x angka 9
Bangunan b	8 m ²	10 Rp	12 Rp angka 8 x angka 10
NJOP PBB :		13 Rp	angka 11+angka 12
14. Harga Transaksi / Nilai Pasar :		Rp	
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan: 01 16. Jenis Sertifikat : 16. Nomor Sertifikat:			
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)			
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13, dan B.14	1	Rp .	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	Rp .	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 – angka 2	3	Rp .
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terutang	5% x angka 3	4	Rp .
D. Jumlah Setoran Berdasarkan :			
<input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak			
<input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB/SKPD KURANG BAYAR/ SKPDKB TAMBAHAN *)			
<input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri karena :	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%
<input type="checkbox"/> d. \${DSR_SETORAN_LAINNYA}			
Jumlah yang disetor (dengan angka)		(dengan huruf) :	
Rp. <input type="text"/>		<input type="text"/>	
(Berdasarkan perhitungan C. 4 dan pilihan di E)		<input type="text"/>	
BALANGAN, tgl WAJIB PAJAK	MENGETAHUI: BPN / PPAT / NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal :	Tanggal,..... Telah Diverifikasi : BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
		<u>NIHIL</u>	NIP :
Hanya diisi oleh Petugas BPKD	Nomor Dokumen : NOP PBB Baru :		

Salinan sesuai dengan aslinya

**KABAG. HUKUM SETDA
KABUPATEN BALANGAN**

SETDA

MUHAMMAD ROJI, SH
NIP. 19830710 201001 1 020

BUPATI BALANGAN,

tttd

H. ABDUL HADI

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 62 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

CONTOH FORMAT FORMULIR PERMOHONAN VERIFIKASI SSPD DAN
KERTAS KERJA VERIFIKASI SSPD
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. CONTOH FORMAT FORMULIR PERMOHONAN PENELITIAN SSPD



KOP PERANGKAT DAERAH

Nomor Formulir:

FORMULIR VERIFIKASI SSPD BPHTB

Kepada :
Yth.

Di –

Denga Hormat,
Saya Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Wajib Pajak : _____

Alamat Wajib Pajak : _____

No. Tlp. : _____

Nomor Objek Pajak : _____

PBB

Letak Tanah dan : _____

Bangunan

Dengan ini saya mengajukan permohonan penelitian SSPD BPHTB, dengan kelengkapan sebagai berikut

- SSPD
- Fotocopy KTP Pemohon/Wajib Pajak,
- Surat kuasa dari Wajib Pajak
- Fotocopy indentitas Kuasa Wajib Pajak
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Bukti Pelunasan SPPT PBB-P2 luas dan nama sesuai bukti kepemilikan
- Fotocopy Sertipikat Tanah
- Dokumen pendukung lain yang
Diperlukan ; seperti :- Foto objek Pajak

Demikian permohonan saya untuk dapat dilakukan penelitian

Pemohon,

B. CONTOH FORMAT KERTAS KERJA PENELITIAN SSPD



KOP PERANGKAT DAERAH

KERTAS KERJA PENELITIAN SSPD BPHTB
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH

Bulan :
Tahun :
No. Register :

Telah diadakan penelitian SSPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak

DATA WAJIB PAJAK

Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :
Letak/Alamat Objek Pajak :

Penelitian telah dilaksanakan ada unsur-unsur sebagai berikut:

No	Unsur yang diteliti	Menurut SSB	Menurut hasil penelitian	Sesuai	Tidak sesuai	Keterangan
1	NOP					
2	NJOP Bumi /m2					
3	NJOP Bangunan /m2					
4	Perhitungan BPHTB					
	1) NPOP					
	2) NPOPPTKP					
	3) NPOPKP					
	4) BPHTB yang terhutang					
	5) BPHTB yang harus dibayar					
6)Jumlah Setoran Berdasarkan	a	Perlucungan WP				
	b	STPD/ SKPDKB/ SKPDKBT				
	c	Pengurangan dihitung sendiri Karena				
	d					

Kesimpulan hasil penelitian : **)

- Memenuhi syarat untuk dicap dan ditandatangani
- Tidak memenuhi syarat untuk dicap dan ditandatangani

Balangan,.....

Informan ,

Mengetahui,

Petugas Peneliti,

.....

.....

.....

NIP.

NIP.

Salinan sesuai dengan aslinya



LAMPIRAN IV

PERATURAN BUPATI BALANGAN


NOMOR 62 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEAPEROLEH HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

CONTOH FORMAT SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR,
SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN,
SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHIL DAN
SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR

A. CONTOH FORMAT SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR

	PEMERINTAH KABUPATEN BALANGAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH	
SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR (SKPDKB) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)		
Nomor : Tanggal Penerbitan : Tanggal Jatuh Tempo :		
Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah & Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :		
Nama Wajib Pajak : NPWPD : Alamat Wajib Pajak : Kabupaten/Kota : Kode Pos :		
atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan : Jenis Perolehan Hak :		
Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak* : Nomor : Tanggal : NOP PBB : Jenis Perolehan Hak : Alamat : RT/RW :		
Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten : Kode Pos :		
Dari Pemeriksaan dan Keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut		
1	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	
2	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak (NPOPTKP)	
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	
4	Pajak yang seharusnya terutang : 5% x	Rp
5	Pajak yang seharusnya dibayar (4)	Rp
6	Pajak telah dibayar	Rp
7	Diperhitungkan :	
	7.a Pokok MB	Rp
	7.b Pengurangan	Rp
	7.c Jumlah (7.a + 7.b)	Rp
	7.d dikurangi pokok SKPDLB/SKPKPB	Rp
	7.e Jumlah (7.c - 7.b)	Rp
8	Jumlah yang dapat di perhitungkan (6+7.e)	Rp
9	Pajak yang kurang dibayar (5-8)	

10	Sanksi administrasi berupa bunga (pasal 11 ayat (2) UU BPHTB)	
	Bunga =..... bulan x 1% x Rp.	Rp
11	Jumlah yang masih harus dibayar (9+ 10)	Rp
Dengan huruf :		

Kepada Yth :

Kepala BPKPAD
Kabupaten Balangan


Di –

Kab. Balangan

X.....Gunting disini.....

Nama Wajib Pajak : Atasa Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan, Alamat : Des/Kel NOp : Nomor SKBKB : Tanggal Penerbitan :	diterima tgl: Oleh (.....) nama lengkap & tanda tangan
---	---

B. CONTOH FORMAT SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN

	PEMERINTAH KABUPATEN BALANGAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH	
SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMABAHAN (SKPKBT) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)		
Nomor : Tanggal Penerbitan : Tanggal Jatuh Tempo :		
Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah & Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :		
Nama Wajib Pajak : NPWPD : Alamat Wajib Pajak : Kabupaten/Kota : Kode Pos :		
atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan : Jenis Perolehan Hak :		
Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak*: Nomor: Tanggal: NOP PBB : Jenis Perolehan Hak : Alamat: RT/RW :		
Desa/Kelurahan : Kecamatan :		
Kabupaten : Kode Pos :		
Dari Pemeriksaan dan Keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut		
1	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	
2	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak (NPOPTKP)	
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	
4	Pajak yang seharusnya terutang : 5% x	Rp
5	Pajak yang seharusnya dibayar (4)	Rp
6	Pajak telah dibayar	Rp
7	Diperhitungkan :	
7.a	Pokok MB	Rp
7.b	Pengurangan	Rp
7.c	Jumlah (7.a + 7.b)	Rp
7.d	dikurangi pokok SKPDLB/SKPKPB	Rp
7.e	Jumlah (7.c - 7.b)	Rp
8	Jumlah yang dapat di perhitungkan (6+7.e)	Rp
9	Pajak yang kurang dibayar (5-8)	
10	Sanksi administrasi berupa bunga (pasal 11 ayat (2) UU BPHTB	
	Bunga =..... bulan x 1% x Rp.	Rp
11	Jumlah yang masih harus dibayar (9+ 10)	Rp
Dengan huruf :		

Kepada Yth :

Kepala BPKPAD
Kabupaten Balangan

Di –
Kab. Balangan

X.....Gunting disini.....

Nama Wajib Pajak : Atasa Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan, Alamat : Des/Kel NOp : Nomor SKBKB : Tanggal Penerbitan :	diterima tgl: Oleh (.....) nama lengkap & tanda tangan
---	---

C. CONTOH FORMAT SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHIL

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHIL (SKPDN) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)		
Nomor : Tanggal Penerbitan : Tanggal Jatuh Tempo : Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah & Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :		
Nama Wajib Pajak : Alamat Wajib Pajak : Kabupaten/Kota :	NPWPD : Kode Pos :	
atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan : Jenis Perolehan Hak :		
Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak*: NOP PBB : Alamat:	Nomor: Jenis Perolehan Hak : RT/RW :	Tanggal: Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten : Kode Pos :
Dari Pemeriksaan dan Keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut		
1	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	
2	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak (NPOPTKP)	Rp. 80.000.000,00.-
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	Rp
4	Pajak yang seharusnya terutang : 5% x	Rp
5	Pajak yang seharusnya dibayar (4)	Rp
6	Pajak telah dibayar	Rp
7	Diperhitungkan Pokok :	Rp
	STB	Rp
8	Jumlah yang dapat di perhitungkan (6+7.e)	Rp
9	Pajak yang kurang dibayar (5-8)	
Dengan huruf :		
Kepala BPKPAD Kabupaten Balangan (.....)		

D. CONTOH FORMAT SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR

**SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR (SKPDLB)
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Nomor :
 Tanggal Penerbitan :
 Tanggal Jatuh Tempo :
 Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah & Retribusi Daerah, telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama Wajib Pajak : NPWPD :
 Alamat Wajib Pajak :
 Kabupaten/Kota : Kode Pos :

atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunannya dengan : Jenis Perolehan Hak :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak* : Nomor: Tanggal:
 NOP PBB : Jenis Perolehan Hak :
 Alamat: RT/RW :

Desa/Kelurahan : Kecamatan :
 Kabupaten : Kode Pos :

Dari Pemeriksaan dan Keterangan lain tersebut diatas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut

1	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	
2	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak (NPOPTKP)	Rp. 80.000.000,00.-
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	Rp
4	Pajak yang seharusnya terutang : 5% x	Rp
5	Pajak yang seharusnya dibayar (4)	Rp
6	Pajak telah dibayar	Rp
7	Diperhitungkan Pokok :	Rp
	STB	Rp
8	Jumlah yang dapat di perhitungkan (6+7.e)	Rp
9	Pajak yang kurang dibayar (5-8)	

Dengan huruf :

Kepala BPKPAD
Kabupaten Balangan

(.....)

Salinan sesuai dengan aslinya



BUPATI BALANGAN,

ttd

H. ABDUL HADI

LAMPIRAN V
PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. CONTOH FORMAT SURAT TEGURAN

Kepada Yth,
.....
.....
Di

SURAT TEGURAN
Nomor :

Menurut pembukuan kami hingga saat ini Saudara masih mempunyai tunggakan Pajak Daerah sebagai berikut :

Jenis Pajak	Tahun	Nomor dan Tanggal SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Keputusan Keberatan, Keputusan Pembeda, Keputusan Banding*)	Tanggal Jatuh Tempo	Jumlah Tunggakan Rp

Dengan Huruf : (.....)

Untuk mencegah tindakan penagihan dengan Surat Paksa, maka diminta kepada Saudara agar melunasi Jumlah Tunggakan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah Surat Teguran ini.

Dalam hal Saudara telah melunasi Tunggakan tersebut di atas, diminta agar Saudara segera melaporkan kepada Bidang Layanan Pendataan Penetapan dan kepada Bidang Penagihan dan Pelaporan Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Balangan

Balangan ,Tahun.....

KEPALA BADAN PENGELOLAAN
KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET
DAERAH
KABUPATEN BALANGAN

(.....)

B. CONTOH FORMAT SURAT PERINTAH PENAGIHAN SEKETIKA DAN SEKALIGUS



KOP PERANGKAT DAERAH TEKNIS

SURAT PERINTAH PENAGIHAN PAJAK SEKETIKA DAN SEKALIGUS

Nomor :

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam ... tentang , dengan ini diperintahkan kepada:

Nama Wajib Pajak/Penanggung Pajak :

NPWPD/NOP :

Alamat :

untuk melunasi sekaligus Utang Pajak Daerah sejumlah Rp dengan rincian sebagai berikut:

No.	Jenis Pajak	Masa Pajak	Nomor dan Tanggal Surat Ketetapan Pajak Daerah *)		Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran	Jumlah Tunggakan Pajak Daerah (Rp)
					JUMLAH	
		Terbilang :				

Atas perhatian dan kerja sama Saudara, saya sampaikan terima kasih.

Parangin,.....

Kepala,

.....

NIP.

*)STPD/SKPD atau dokumen lain yang disamakan/SKPDKB/SKPDKBT/Surat Keputusan Pembetulan/Surat Keputusan Keberatan/Putusan Banding.

C. CONTOH FORMAT SURAT PAKSA



KOP PERANGKAT DAERAH TEKNIS

SURAT PAKSA

Nomor :
 DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
 KEPALA..... *) KABUPATEN BALANGAN

Menimbang bahwa :
 Nama Wajib Pajak/Penanggung Pajak :.....
 NPWPD/NOP :.....
 Alamat/tempat tinggal :.....
 Menunggak Pajak Daerah sebagai berikut:

No.	Jenis Pajak	Masa Pajak	Nomor dan Tanggal Surat Ketetapan Pajak Daerah **)	Jumlah Utang Pajak Daerah (Rp)
JUMLAH				
Terbilang :				

Dengan ini:

1. Memerintahkan Wajib Pajak/Penanggung Pajak untuk membayar jumlah utang pajak tersebut ditambah dengan biaya penagihan ke Bank yang ditunjuk, dalam waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam setelah pemberitahuan Surat Paksa ini.
2. Memerintahkan kepada Jurusita Pajak yang melaksanakan Surat Paksa ini atau Jurusita Pajak lain yang ditunjuk untuk melanjutkan pelaksanaan Surat Paksa untuk melakukan penyitaan atas barang-barang milik Wajib Pajak/Penanggung Pajak apabila dalam waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam Surat Paksa ini tidak dipenuhi.

Paringin,.....

Kepala,

.....

NIP.

PERHATIAN

PAJAK HARUS DILUNASI DALAM WAKTU 2 X 24 JAM SETELAH MENERIMA SURAT PAKSA INI. SESUDAH BATAS WAKTU ITU, TINDAKAN PENAGIHAN PAJAK AKAN DILANJUTKAN DENGAN PENYITAAN.

*)Diisi nama Perangkat Daerah.

**)STPD/SKPD atau dokumen lain yang disamakan/SKPDKB/SKPDKBT/ Surat Keputusan Pembetulan/Surat Keputusan Keberatan/Putusan Banding.

D. CONTOH FORMAT SURAT PERINTAH MELAKSANAKAN PENYITAAN



KOP PERANGKAT DAERAH

SURAT PERINTAH MELAKSANAKAN PENYITAAN

Nomor :

Oleh karena Wajib Pajak/Penanggung Pajak :

Nama Wajib Pajak/Penanggung Pajak :.....

NPWPD/NOP :.....

Alamat/tempat tinggal :.....

telah dilakukan penagihan pajak dengan Surat Paksa Nomor.....Tanggal , namun hingga saat ini belum juga melunasi jumlah utang Pajak Daerah yang masih harus dibayar, maka sesuai dengan ketentuan yang tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, dengan ini diperintahkan kepada:

Nama :

NIP :

Jabatan : Jurusita Pajak Daerah pada..... *
KABUPATEN BALANGAN

untuk melakukan penyitaan barang-barang (barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak) milik Wajib Pajak/Penanggung Pajak baik yang berada ditempat Wajib Pajak/Penanggung Pajak maupun yang berada di tangan orang lain.

Penyitaan agar dilakukan bersama-sama dengan 2 orang saksi, Warga Negara Indonesia yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah dewasa dan dapat dipercaya.

Berita Acara Pelaksanaan Sita supaya disampaikan dalam waktu paling lambat 2 hari setelah pelaksanaan penyitaan.

Paringin,.....

Kepala,

.....

NIP.

*)Diisi nama Perangkat Daerah.

LAMPIRAN VI
PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 62 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

CONTOH FORMULIR PERMOHONAN
KEBERATAN ATAS PAJAK TERHUTANG

A. FORMULIR PERMOHONAN KEBERATAN ATAS PAJAK TERUTANG

PERMOHONAN KEBERATAN ATAS PAJAK TERUTANG

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Keberatan atas SSPD, SKPDKB, DAN SKPDKBT*)
BPHTB tahun

Yth. Kepala BPKPAD
KABUPATEN BALANGAN
di

TEMPAT

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
No, KTP : **NPWPD**.....
Alamat : Jln.....NO.....Telp.....RT.....RW.....
Desa/ Kelurahan*) : Kecamatan
Kota/ Kabupaten :
Sebagai wajib pajak/kuasa wajib*) BPHTB atas objek pajak yang terletak di :
Alamat : Jln.....No.....Telp.....RT.....RW.....
Desa/ Kelurahan*) :Kecamatan
Kabupaten :
No. SSPD *) :
BPHTB Terhutang :Rp.....(.....)
\Tanggal terima SSPD:

Dengan ini mengajukan permohonan keberatan atas pajak terhutang pada SSPD) BPHTB tersebut di atas dengan alasan sebagai berikut :

1.
2.
3.

WAJIB PAJAK/ KUASA WAJIB PAJAK
ttd

(nama)

BUPATI BALANGAN,

ttd

H. ABDUL HADI

Salinan sesuai dengan aslinya

