

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI

NOMOR 24 TAHUN 2024



NOMOR 24

PERATURAN BUPATI BEKASI

NOMOR 24 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

Diundangkan dalam Berita Daerah Kabupaten Bekasi

SEKRETARIS DAERAH,



Drs. DEDY SUPRIYADI, MM
Pembina Utama Muda/IVc
NIP. 19710306 199003 1 002

NOMOR : 24 Tahun 2024

TANGGAL : 15 Juli 2024



Bupati Bekasi

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BEKASI

NOMOR 24 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI,

- Menimbang
- : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 106 ayat (9) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyatakan ketentuan lebih lanjut tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah diatur dengan Peraturan Bupati;
 - b. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan merupakan Jenis Pajak Daerah yang harus dibayar oleh Wajib Pajak ketika memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sehingga tata cara pemungutannya perlu diatur dalam Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b tersebut di atas, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Bekasi.

- Mengingat
- : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten

- Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) 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);
 4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
 6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik

- tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
11. 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);
 12. 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);
 13. 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);
 14. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
 15. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
 16. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daaerah Kabupaten Bekasi (Lembaran

- Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
7. 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);
 8. 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 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);
 9. 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);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2016 Nomor 6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2020 Nomor 2);

17. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2023 Nomor 8);
18. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 34 Tahun 2023 tentang Kewenangan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2023 Nomor 34).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BEKASI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Kabupaten Bekasi.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bekasi.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BAPENDA adalah perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi serta kewenangan di bidang Pajak Daerah.

5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak dan pemungut Pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Pajak.
10. Tanah adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Bekasi.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada permukaan Bumi dan dibawah permukaan Bumi.
12. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
13. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak adalah surat yang diterbitkan oleh Bapenda berdasarkan permohonan tertulis subjek pajak/wajib pajak atau kuasanya yang menerangkan besarnya NJOP atas objek PBB-P2 tertentu.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Tanah dan Bangunan yang mendasarkan pada Nilai Transaksi atau Nilai Pasar

yang dijadikan sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

15. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai pengurangan NPOP sebelum dikenakan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
16. Transaksi adalah kesepakatan jual beli antara pihak pembeli dan pihak penjual yang dapat dibuktikan secara hukum.
17. Nilai Pasar adalah harga jual tanah dan/atau bangunan yang berlaku pada suatu waktu tertentu.
18. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.
19. 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.
20. 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.
21. Tahun Pajak adalah adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
22. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
23. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
24. PPAT Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
25. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu tugasnya menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib serta lelang sukarela.

26. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
27. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dari Wajib Pajak.
28. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan, Dokumen ini dapat berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
29. Sistem aplikasi e-BPHTB adalah sistem aplikasi sebagai sarana elektronik yang digunakan untuk membantu operasional pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Bekasi.
30. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB adalah surat yang oleh Wajib Pajak diisi yang dibantu oleh Notaris/PPAT/PPATS yang telah memiliki *username* melalui sistem aplikasi e-BPHTB yang disediakan oleh pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
31. *Username* adalah Hak Akses yang diberikan kepada Notaris/PPAT/PPATS dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk digunakan dalam mengoperasikan dan melampirkan Dokumen Wajib Pajak melalui sistem aplikasi e-BPHTB Kabupaten Bekasi.
32. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
33. Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang selanjutnya

disingkat PPJB adalah Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris oleh Penjual dan Pembeli dalam bentuk autentik atas suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat akta jual beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

34. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subyek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
35. Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
36. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
37. Validasi adalah konfirmasi melalui pengujian dan penyediaan bukti objektif bahwa persyaratan tertentu untuk suatu maksud khusus dipenuhi.
38. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran Daerah.
39. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
40. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.

41. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan Retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dan Retribusi Daerah.
42. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
43. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disebut NOP, adalah nomor identitas Objek Pajak yang bersifat unik, tetap dan standar.
44. Rumah Ibadah adalah Bangunan yang memiliki ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadah bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen, tidak termasuk tempat ibadah keluarga.
45. Pelaporan Notaris/PPAT adalah pelaporan bulanan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.
46. Sanksi Administrasi adalah denda yang harus dibayarkan ketika terjadi pelanggaran berupa penandatanganan akta sebelum validasi SSPD BPHTB dan tidak melaporkan/keterlambatan laporan bulanan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor yang membidangi lelang negara.
47. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan untuk melaksanakan penagihan sanksi administrasi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT/PPATS/Kepala Kantor yang membidangi lelang Negara.
48. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat 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 Kepala Daerah.

49. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
50. 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.
51. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
52. 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.
53. 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.
54. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
55. 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.
56. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas

keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

57. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar/Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB/LB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kekurangan/kelebihan pembayaran pokok Pajak yang masih harus dibayar/dikembalikan.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, yaitu:

- a. Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran, pengurangan, pembebasan, pembatalan dan pembetulan BPHTB;
- c. Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Banding;
- d. Validasi Ulang SSPD BPHTB; dan
- e. Kerjasama Optimalisasi Pemungutan Pajak.

BAB III

PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Penggunaan Sistem Informasi

Pasal 3

- (1) Pelayanan BPHTB melalui sistem aplikasi *e*-BPHTB.
- (2) Pelayanan BPHTB melalui sistem aplikasi *e*-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk :
 - a. pendaftaran;
 - b. melakukan pembayaran BPHTB; dan
 - c. menyampaikan laporan pembuatan PPJB, AJB dan Risalah Lelang bagi PPAT/Notaris/PPATS dan KPKNL.
- (3) Wajib pajak atau melalui kuasanya dapat mengakses pelayanan sistem *e*-BPHTB dengan tautan bphtb.bekasikab.go.id.

- (4) Bapenda dapat melakukan pembatasan hak akses dan/atau pemblokiran hak akses sitem aplikasi *e*-BPHTB dalam hal terdapat pelanggaran ketentuan pajak daerah sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Bagian Kedua

Objek Pajak

Pasal 4

- (1) BPHTB dipungut di Daerah.
- (2) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, meliputi:
- a. Adanya Pemindahan hak dikarenakan :
 - 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. pemekaran usaha; atau
 - 13. hadiah; dan
 - b. Pemberian hak baru karena :
 - 1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. diluar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. Hak Pengelolaan.

- (4) Dikecualikan dari objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), adalah objek Pajak yang diperoleh:
- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, 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 ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Subjek dan Wajib Pajak

Pasal 5

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

Bagian Keempat

Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

ditetapkan sebagai berikut :

- a. Harga Transaksi untuk jual beli;
 - b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris/akta pembagian hak bersama, pemasukan dalam peseroan atau Badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, 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, hadiah; dan
 - c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Apabila 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 adalah NJOP.
 - (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan atas objek yang ditransaksikan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (5) Besarnya nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
 - (6) Dalam hal seseorang memperoleh 1 (satu) atau lebih hak atas tanah yang berasal dari 1 (satu) kepemilikan atau 1 (satu) NOP maka besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diperhitungkan 1 (satu) kali.
 - (7) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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 Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- (8) NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) hanya diberikan 1 (satu) kali kepada setiap wajib pajak.
- (9) Bupati dapat menetapkan Nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berdasarkan perkembangan wilayah suatu daerah.
- (10) Penetapan Nilai Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (9) mekanisme penetapannya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Bagian Kelima

Tata Cara Penghitungan Pajak

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif Pajak dengan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (6) dan ayat (7) atau dengan rumus: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan = Tarif Pajak x (Nilai Perolehan Objek Pajak - NPOPTKP).
- (2) Tata cara penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan terlampir dalam lampiran I yang merupakan Bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam

Saat BPHTB Terutang

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
 - 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; dan
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
 - (3) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketujuh

Tata Cara Pembayaran BPHTB dan Penelitian SSPD BPHTB

Paragraf 1

SSPD BPHTB

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak atau melalui kuasanya wajib melakukan pendaftaran untuk mendapatkan akun pelayanan pajak *online* melalui sistem informasi e BPHTB yang disediakan oleh Bapenda guna pengisian data SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak berdasarkan perhitungan sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (3) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas dan benar serta dilampiri berkas pendukung sebagai berikut, untuk :
 - a. Jual Beli yang didasarkan dari PPJB yaitu :

1. scan KTP untuk wajib Pajak orang pribadi;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari Notaris;
 4. scan Surat Perjanjian Transaksi yang diketahui oleh Notaris;
 5. scan Surat Pesanan Rumah (SPR) yang diterbitkan oleh Developer atau bukti transfer jual beli;
 6. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 7. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 8. scan SPPT PBB - P2; dan
 9. tidak memiliki tunggakan PBB.
- b. Pemindahan hak karena Jual Beli yaitu :
1. scan KTP untuk wajib Pajak orang pribadi;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/ Developer ;
 4. scan Draft Akta Jual Beli ;
 5. scan Surat Pesanan Rumah (SPR) yang diterbitkan oleh Developer/Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)/Perjanjian Kredit yang diterbitkan oleh Bank pemberi kredit untuk kepemilikan pertama;
 6. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 7. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 8. scan SPPT PBB - P2; dan
 9. tidak memiliki tunggakan PBB.
- c. Pemindahan hak karena Tukar Menukar yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;

4. scan Surat Keterangan Tukar Menukar/Draft Akta Tukar Menukar atau dokumen lain yang dipersamakan;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- d. Pemindahan hak karena Hibah yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;
 4. scan Surat Keterangan Hibah/Draft Akta Hibah;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan SPPT PBB - P2; dan
 7. tidak memiliki tunggakan PBB.
- e. Pemindahan hak karena Hibah Wasiat yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;
 4. scan Surat Keterangan Hibah Wasiat yang diterbitkan oleh Notaris;
 5. scan Draft Akta Hibah Wasiat;
 6. scan Akta Kematian;
 7. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 8. scan SPPT PBB - P2; dan
 9. tidak memiliki tunggakan PBB.
- f. Pemindahan hak karena Waris yaitu:
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;
 4. Scan Akta Pembagian Hak Waris (APHW) yang diterbitkan oleh Notaris/Akta Keterangan Hak Waris yang diterbitkan oleh Notaris/Surat

- Pernyataan atau Surat Keterangan Waris yang diketahui oleh lembaga pemerintah/Surat Putusan Hakim Pengadilan (dalam hal waris);
5. scan surat keterangan Kematian dan/atau akte kematian;
 6. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- g. Pemindahan hak karena Pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lain :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;
 4. scan Surat Keterangan Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lain atau dokumen lain yang dipersamakan/Draft Akta Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lain;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- h. Pemindahan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS;
 4. scan Surat Keterangan Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan atau dokumen lain yang dipersamakan/Draft Akta Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan/Putusan Hakim Pengadilan (dalam hal transaksi pembagian hak);
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan

8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- i. Pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap :
 1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer;
 4. scan Salinan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
 - j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yaitu :
 1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer;
 4. scan surat pelepasan hak dan SK Pemberian Hak Baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
 - k. Pemindahan hak karena penggabungan usaha yaitu :
 1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer/Perusahaan;

4. scan Surat Keterangan Penggabungan Usaha atau dokumen lain yang dipersamakan atau Draft Akta Penggabungan Usaha;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
1. Pemindahan hak karena penggabungan peleburan usaha yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer/Perusahaan;
 4. scan Surat Keterangan Peleburan Usaha atau dokumen lain yang dipersamakan atau Draft Akta Peleburan Usaha;
 5. scan Bukti Kepemilikan atas Tanah dan/atau Bangunan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB - P2.
- m. Pemindahan hak karena pemekaran usaha yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer/Perusahaan;
 4. scan Surat Keterangan Pemekaran Usaha atau dokumen lain yang dipersamakan atau Draft Akta Pemekaran Usaha;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN); dan
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.

- n. Pemindahan hak karena Hadiah yaitu :
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer/Perusahaan;
 4. scan Surat Keterangan Pemenang atau dokumen lain yang dipersamakan atau Draft Akta Hadiah;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- o. Pemindahan hak karena Penunjukan pembeli dalam lelang yaitu:
1. scan KTP dan/atau NPWP penerima hak baru;
 2. scan NPWP Badan untuk wajib Pajak badan hukum;
 3. scan Surat Kuasa dari WP (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari PPAT/PPATS/Developer;
 4. scan Surat Penunjukan Pemenang Lelang/Kwitansi Lelang;
 5. scan Bukti Kepemilikan yang sah;
 6. scan Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final dan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN);
 7. scan SPPT PBB - P2; dan
 8. tidak memiliki tunggakan PBB.
- (4) Seluruh berkas pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dalam bentuk *PDF*.
- (5) Petugas Bapenda melakukan verifikasi setiap penerimaan dokumen SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Apabila dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka petugas Bapenda dapat menginformasikan langsung kepada wajib pajak atau kuasanya melalui sistem aplikasi *e-BPHTB*.

- (7) SSPD BPHTB atas pemindahan hak dibuat rangkap 6, terdiri dari :
- Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - Lembar 2 untuk PPAT/PPATS/KPKNL
 - Lembar 3 untuk kantor pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - Lembar 4 untuk Bapenda sebagai lampiran permohonan penelitian;
 - Lembar 5 untuk Bank persepsi tempat pembayaran BPHTB; dan
 - Lembar 6 untuk Bendahara Penerimaan.
- (8) SSPD BPHTB atas PPJB dibuat rangkap 5, terdiri dari :
- Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - Lembar 2 untuk Notaris
 - Lembar 4 untuk Bapenda sebagai lampiran permohonan penelitian;
 - Lembar 5 untuk Bank persepsi tempat pembayaran BPHTB; dan
 - Lembar 6 untuk Bendahara Penerimaan.
- (9) Format fomulir SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 2

Pembayaran BPHTB

Pasal 10

- Pembayaran BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya berdasarkan perhitungan sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan kode nomor bayar yang tertera dalam lembar SSPD BPHTB.
- Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ke rekening kas umum daerah pada bank yang ditunjuk oleh Bupati atau melalui kanal pembayaran yang tersedia.
- Tanggal pembayaran BPHTB yang diakui dalam sistem administrasi perpajakan sebagai tanggal pembayaran

SSPD BPHTB merupakan tanggal saat Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB.

- (5) Atas pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) selanjutnya Bapenda melakukan penelitian dan validasi.
- (6) Pembayaran BPHTB dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan ayat (2) berdasarkan nilai perolehan objek pajak.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (8) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (9) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan akta hibah wasiat mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.

Paragraf 3

Penyampaian Laporan SSPD BPHTB

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak yang telah membayar menggunakan SSPD BPHTB selanjutnya dapat melanjutkan ketahapan pelaporan dalam menu sistem *e*-BPHTB.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersamakan sebagai SPTPD.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk penyederhanaan administrasi perpajakan

sehingga dapat digunakan sekurang – kurangnya untuk kepentingan :

- a. BPHTB; dan
- b. data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah dan/atau bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun.

Bagian Kedelapan

Ketentuan dan Kewajiban PPATS, PPAT, NOTARIS, KPKNL dan Kepala Kantor Bidang Pertanahan atas BPHTB

Paragraf 1

Pembuatan Akta, Risalah Lelang dan Pendaftaran Hak

Pasal 12

- (1) Setiap PPAT /PPATS hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSPD BPHTB.
- (2) Pejabat lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (4) Bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dianggap sah apabila SSPD BPHTB sudah divalidasi oleh Bapenda.
- (5) Guna memastikan validasi bukti pembayaran berupa SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dilihat melalui sistem e-BPHTB.
- (6) Dalam hal berdasarkan pengecekan pada sistem e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bukti pembayaran berupa SSPD BPHTB tidak terekam atau terekam tapi tidak divalidasi, atau terekam tapi terdapat ketidakcocokan maka pembayaran dan bukti pembayaran Wajib Pajak tidak valid.

- (7) Bukti pembayaran BPHTB yang tidak valid sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diinformasikan ke Wajib Pajak untuk ditindaklanjuti di Bapenda.

Paragraf 2

Penyampaian Laporan

Pasal 13

- (1) PPAT/Notaris/PPATS melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati atau melalui Kepala Badan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pejabat lelang negara melaporkan risalah lelang kepada Bupati atau melalui Kepala Badan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Pelaporan yang sudah disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), selanjutnya dilakukan penelitian oleh Bapenda.
- (5) Dalam hal pelaporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dianggap belum memenuhi ketentuan maka Bapenda memberitahukan kembali kepada PPAT/Notaris/PPATS dan KPKNL yang menandatangani pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk dilengkapi.
- (6) Format Laporan Bulanan Pembuatan PPJB/Akta/risalah lelang terlampir tercantum dalam lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 3

Sanksi

Pasal 14

- (1) Dalam hal PPAT/Notaris/PPATS melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. denda sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap pelanggaran.
 - b. denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (2) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Pembatasan Hak Akses atau Pemblokiran Sistem e-BPHTB

Pasal 15

- (1) Dalam hal PPAT/Notaris/PPATS yang melakukan penandatanganan akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan belum melakukan pembayaran denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a dan tidak menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b Bapenda dapat melakukan pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses pada sistem e-BPHTB.
- (2) Pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses pada sistem e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. disampaikan surat pemberitahuan tentang pengenaan sanksi administratif berupa denda atas penandatanganan akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran berupa SSPD BPHTB.
 - b. 7 (tujuh) hari kalender sejak surat pemberitahuan disampaikan pejabat dimaksud belum melakukan pembayaran maka dilakukan pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses dan disampaikan surat teguran berisi:
 - 1. teguran untuk melakukan pembayaran atas pengenaan sanksi administrasi berupa denda; dan

2. pemberitahuan tentang pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses pada sistem *e*-BPHTB yang berlaku sampai kewajiban dilaksanakan.
- (3) Pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses pada sistem *e*-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara otomatis setelah melampaui batas waktu yang telah ditentukan.
- (4) Pembukaan kembali atas pembatasan dan/atau pemblokiran hak akses atas sistem *e*-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. mengajukan permohonan pembukaan akses sistem *e*-BPHTB; dan
 - b. menyampaikan bukti setoran pembayaran sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a dan huruf b.
- (5) Format surat pemberitahuan pengenaan sanksi terlampir tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesembilan
Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 16

- (1) Kepala Badan melalui Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian SSPD BPHTB.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di :
 - a. Kantor Bapenda; dan/atau
 - b. Lokasi objek pajak.
- (3) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 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 PBBP2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi NPOP, NJOP, NJOPTKP, 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.
- (4) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (5) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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.
- (7) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.

Pasal 17

- (2) Dalam hal proses penelitan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (2) huruf b Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan dapat meminta keterangan kepada pihak terkait guna memperoleh informasi kriteria

tingkat kewajaran harga transaksi atau nilai pasar atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan, kepada:

- a. Camat;
 - b. Lurah/Desa;
 - c. Kantor Pertanahan;
 - d. Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia;
 - e. Pihak Bank;
 - f. Kantor Lelang;
 - g. Kantor Pengadilan Agama; dan
 - h. Instansi atau lembaga lainnya.
- (3) Hasil keterangan pihak terkait selanjutnya dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh Tim Bapenda.

Pasal 18

- (1) Berdasarkan Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) dan Pasal 17 apabila jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (2) Dalam hal NPOP kurang dari NPOPTKP, SSPD BPHTB tetap dilakukan validasi oleh Bapenda

Bagian Kesepuluh

Pemeriksaan

Pasal 19

- (1) Bupati atau Kepala Badan berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan tujuan lain dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal :
 - a. wajib pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau

- c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. penyelesaian permohonan keberatan pajak;
 - b. dalam rangka penagihan pajak; dan
 - c. penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.
- (4) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan Wajib Pajak yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
- a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek yang diperiksa;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (5) Apabila dalam mengungkapkan pembukuan, pencatatan atau dokumen serta keterangan yang diminta, Wajib Pajak yang terkait oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) hak Wajib Pajak 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.
- (7) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

Pasal 20

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dalam bentuk:
 - a. pemeriksaan lengkap; dan
 - b. pemeriksaan sederhana.
- (2) Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan dengan menerapkan teknis Pemeriksaan yang pada umumnya lazim digunakan dalam Pemeriksaan.
- (3) Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan:
 - a. di lapangan, meliputi seluruh Transaksi BPHTB untuk tahun berjalan dan/atau tahun-tahun sebelumnya dengan menerapkan teknik pemeriksaan dengan bobot yang sederhana; dan/atau
 - b. di Bapenda, meliputi Transaksi BPHTB tertentu untuk tahun berjalan dengan menerapkan teknik Pemeriksaan dengan bobot yang sederhana.

Pasal 21

- (1) Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3), dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan.
- (2) Terhadap temuan hasil Pemeriksaan yang sebagian atau seluruhnya tidak disetujui oleh Wajib Pajak yang diperiksa, dilakukan pembahasan akhir hasil Pemeriksaan.
- (3) Hasil pembahasan akhir terhadap hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Petugas Pemeriksa dan Wajib Pajak yang diperiksa.

Bagian Kesebelas

Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Paragraf 1

Surat Ketetapan Pajak

Pasal 22

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Kepala Badan dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan :
 - a. hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21; atau
 - b. perhitungan secara jabatan karena Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4)
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Bupati atau Kepala Badan menerbitkan SKPDLB.

Pasal 23

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8 % (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, 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 serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, 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 serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar

- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT
- (4) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Paragraf 2

Surat Tagihan Pajak

Pasal 24

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. hasil Penelitian SPTPD/SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi

administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Bagian Kedua Belas

Penagihan

Pasal 25

- (1) SKPDKB, SKPDKBT, STPD, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak.
- (2) Apabila Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo maka diterbitkan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis.
- (3) Apabila jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan surat paksa.

Pasal 26

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud 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, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Tata cara penagihan BPHTB dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

BAB IV

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN, PENGURANGAN, PEMBEBASAN, PEMBATALAN DAN PEMBETULAN BPHTB

Bagian Kesatu

Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 27

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan secara tertulis pengembalian kelebihan pembayaran kepada Bupati atau melalui Kepala Badan paling lama 60 (enam puluh hari) hari sejak tervalidasi.
- (2) Jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tanggal diterimanya surat pengajuan permohonan oleh Bupati atau melalui Kepala Badan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
 - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
 1. permohonan pengurangan di kabulkan;
 2. permohonan keberatan dikabulkan;
 3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
 4. salah memperhitungkan BPHTB terhutang.
 - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terhutang; dan/atau

- c. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- (4) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mencantumkan:
 - a. identitas pemohon;
 - b. tanggal pembayaran pajak;
 - c. besarnya pengembalian pajak;
 - d. alasan permohonan pengembalian.
- (5) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melampirkan:
 - a. fotokopi identitas pemohon;
 - b. SSPD BPHTB
 - c. surat kuasa bermaterai dan fotokopi identitas para pihak dalam hal permohonan dikuasakan;
 - d. surat pernyataan batal transaksi dari para pihak diatas kertas bermaterai cukup;
 - e. surat keterangan batal transaksi dari PPAT/PPATS/Notaris atau pejabat lelang;
 - f. surat keterangan dari Kantor ATR/BPN tentang tidak terjadi peralihan atau perolehan hak baru;
 - g. lunas PBB; dan
 - h. foto copi bukti kepemilikan objek pajak.

Pasal 28

- (1) Atas Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Kepala Badan melalui Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian atau pemeriksaan kebenaran kelebihan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak.
- (2) Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Kepala Badan tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Kepala Badan memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) perbulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.

Bagian Kedua

Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan Dan/atau Pembebasan BPHTB

Pasal 29

- (1) Bupati atau melalui Kepala Badan dapat memberikan Keringanan, pengurangan dan/atau Pembebasan atas pokok BPHTB dan/atau sanksinya dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Keringanan, pengurangan dan/atau pembebasan atas pokok BPHTB dan/atau sanksinya , dalam hal:
 - a. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
 - b. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/ atau
 - c. tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain :
 1. panti asuhan;
 2. panti jompo;
 3. rumah yatim piatu; dan
 4. sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan.
 - d. Pertimbangan lainnya yang ditetapkan oleh Bupati atas azas keadilan dan kepatutan

- (3) Tata cara pemberian keringanan, pengurangan pembebasan atas pokok BPHTB dan/atau sanksinya, sebagai berikut:
- Wajib Pajak atau melalui kuasanya mengajukan surat permohonan kepada Bupati atau melalui Kepala Badan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
 - surat pengajuan permohonan Wajib Pajak secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan diajukan paling lama 2 (dua) bulan sejak terutangnya BPHTB;
 - atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian dan dituangkan dalam berita acara;
 - penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat dilakukan oleh Tim yang ditetapkan oleh Kepala Badan;
- (4) Permohonan keringanan, pengurangan pembebasan atas pokok BPHTB dan/atau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b diajukan dengan melampirkan:
- fotokopi dokumen kependudukan;
 - fotokopi bukti kepemilikan objek pajak;
 - fotokopi akta pendirian dan perubahannya;
 - surat izin oprasional dari instansi yang berwenang;
 - fotokopi SPPT PBB - P2 dan tidak memiliki tunggakan PBB - P2;
 - surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b; dan
 - dokumen lain yang diperlukan.
- (5) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d tidak disetujui oleh Bapenda pemberian keringanan, pengurangan dan/atau pembebasan BPHTB tidak dapat ditindaklanjuti maka Wajib Pajak wajib membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Besaran pemberian keringanan, pengurangan, pembebasan BPHTB dan/atau sanksinya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan melalui Keputusan Bupati.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pembatalan SSPD, SKPDKB, SKPDLB, SKPDKBT, SKPDN BPHTB

Pasal 30

- (1) Wajib pajak mengajukan surat permohonan pengembalian atas pembatalan SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDLB, SKPDKBT, dan /atau SKPDN BPHTB kepada Bupati melalui Kepala Badan dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas paling lambat 60 (enam puluh) hari kerja sejak validasi.
- (2) Bapenda melakukan penelitian surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dituangkan dalam berita acara hasil penelitian.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan oleh Kepala Badan dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Pembayaran SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDLB, SKPDKBT, dan/atau SKPDN BPHTB berdasarkan berita acara hasil penelitian.

Bagian Keempat

Pembetulan SSPD BPHTB

Pasal 31

- (1) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SSPD BPHTB yang telah disampaikan dengan menyampaikan surat permohonan tertulis sepanjang belum dilakukan Pemeriksaan.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (3) Permohonan tertulis Pembetulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
 - b. diajukan ke Bapenda secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang mendukung permohonannya; dan
 - c. disampaikan ke Bapenda paling lama 5 (lima) hari kalender setelah SSPD BPHTB di input.

- (4) Tanggal penerimaan surat yang dijadikan dasar untuk memproses surat permohonan adalah :
- a. tanggal terima surat Wajib Pajak, dalam hal disampaikan secara langsung oleh Wajib Pajak pada petugas Tempat Pelayanan BPHTB; atau
 - b. surat permohonan disampaikan melalui jasa pengiriman surat tercatat.

Pasal 32

- (1) Permohonan pembetulan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3), dianggap bukan sebagai surat permohonan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal permohonan pembetulan tidak dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya.

Pasal 33

- (1) Kepala Badan wajib memberi keputusan atas permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui tetapi Kepala Badan tidak memberi suatu keputusan, maka permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 5 (lima) hari terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 2 (dua) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menambahkan, mengurangi atau menghapuskan jumlah BPHTB yang terutang, atau sanksi administrasi, memperbaiki kesalahan dan kekeliruan lainnya, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal pembetulan SPTPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan kurang bayar, pembetulan SPTPD dilampiri dengan SSPD BPHTB sebagai bukti pelunasan Pajak yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga.

- (5) Atas pembetulan SPTPD yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh I (satu) bulan.

Pasal 34

- (1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 atau Pasal 33 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Pajak Daerah, pejabat dapat melakukan pembetulan lagi, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3).

BAB V

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 35

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau melalui Kepala Badan, atas:
 - a. SSPD BPHTB;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB; dan
 - e. SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung pajak.

Pasal 36

- (1) Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Bapenda 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 SSPD BPHTB dalam tahun berjalan/untuk satu Tahun Pajak dengan melampirkan fotokopinya;
 - d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak input surat setoran pajak daerah pada sistem aplikasi e-BPHTB 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 Bapenda;
 - f. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui jasa pengiriman dokumen, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh Bapenda;
 - g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.
- (2) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SSPD BPHTB, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN.

Pasal 37

- (1) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf d, Kepala Badan dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan.

Pasal 38

- (1) Bupati atau Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal surat keberatan diterima, wajib memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati Kepala Badan yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 39

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

Pasal 40

- (1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37,

Bupati menugaskan Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan atas keberatan pajak.

- (2) Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Bupati

Pasal 41

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

Bagian Kedua

Tata cara Pengajuan Banding

Pasal 42

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatan pajak yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1).
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.

- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 43

- (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 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) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan putusan Banding dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VI

Kerjasama Optimalisasi Pemungutan Pajak

Pasal 44

- (1) Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak BPHTB Bapenda dapat bekerja sama dengan :
 - a. Kantor Pertanahan;
 - b. Kantor Pelayanan Pajak Pratama
 - c. Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah II,
 - d. Kantor kejaksaan;
 - e. Kantor instansi atau lembaga lain yang terkait.
- (2) Kerjasama optimalisasi pemungutan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
- b. menentukan nilai pasar dalam NPOP;
- c. pertukaran dan/atau pemanfaatan data dan/atau informasi perpajakan, perizinan, serta data dan/ atau informasi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. pengawasan Wajib Pajak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. pendampingan dan dukungan kapasitas di bidang perpajakan.

BAB VII

VALIDASI ULANG SSPD BPHTB

Pasal 45

Dalam hal pengajuan permohonan penelitian dan validasi ulang SSPD BPHTB terhadap pembayaran SSB atau SSPD BPHTB sebelum adanya pelayanan sistem aplikasi e-BPHTB, wajib melampirkan dokumen sebagai berikut :

- a. surat permohonan validasi ulang yang ditunjukkan kepada Bapenda;
- b. fotokopi KTP/NPWP;
- c. SSPD BPHTB asli yang sudah divalidasi;
- d. surat keterangan dari pihak yang berwenang (apabila tidak bisa menunjukkan SSB asli);
- e. fotokopi SPPT;
- f. fotokopi STTS/struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pelunasan PBB pembayaran;
- g. fotokopi akta jual beli/akta hibah/SK BPN/akta waris/risalah lelang/SK.BPN/putusan pengadilan/ dokumen akta pemindahan hak lainnya;
- h. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/surat keputusan instansi berwenang;
- i. surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan;
- j. fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak;
- k. fotokopi surat keterangan kematian (khusus untuk waris); dan
- l. dokumen lainnya yang diperlukan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 46

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku :

- a. Terhadap hak dan kewajiban wajib pajak yang belum diselesaikan pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Peraturan Bupati yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini.
- b. Kewajiban Pelaporan pembuatan PPJB berdasarkan Peraturan Perundang-undangan tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan pada saat Peraturan Bupati ini belum ditetapkan tidak dikenakan sanksi keterlambatan pelaporan.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 47

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bekasi Nomor 131 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2020 Nomor 131), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 48

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal
Pj. BUPATI BEKASI

Ttd
DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal 15 Juli 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI



BEDY SUPRIYADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BEKASI
Nomor : 24 Tahun 2024
Tanggal : 15 Juli 2024
Tentang : TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

Tata cara perhitungan BPHTB :

- a. bila Nilai Perolehan Objek Pajak digunakan sebagai dasar pengenaan:
$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPKP} \times \text{Tarif Pajak} = \text{Pajak Yang Terutang.}$$
- b. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:
$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPKP} \times \text{Tarif Pajak} = \text{Pajak Yang Terutang.}$$

Pj. BUPATI BEKASI

TTD

DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat

Pada tanggal 15 Juli 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI




DEDY SUPRIYADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24

A. Format SSPD BPHTB atas PPJB (rangkap 5)

Document type: **UNCLASSIFIED** For info: <http://www.fbi.gov>

B. Format SSPD BPHTB atas Peralihan PPJB ke AJB (rangkap 6)



KABUPATEN BEKASI

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

LEMBANGKE
1
Untuk Wajib Pajak

BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BEKASI :
PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini

NO SSPD: XXXX.01.XXXXXXX
KODE BPKD:

A. 1. Nama Wajib Pajak :
2. NIK / KITAS :
3. NAWA :
4. Alamat Wajib Pajak :
5. Kelurahan/Desa : RT/RW : OSS : 00 Blok/Kus/Konvor :
6. Kota : Kecamatan : Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
2. Lokasi Objek Pajak :
3. Kelurahan/Desa : RT/RW : OSS : 00 Blok/Kus/Konvor :
6. Kota : Kecamatan : Kode Pos :

Perhitungan NOP PBB


Urutan	Dik: luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh		Dik: berdasarkan SPOP PBB tahun terakhir terbitnya pemilikan tahun 2024		Luas K. NOP PBB (m ²)	
Tanah (bumi)	7. (a) Luas	7. (b) Luas Bersama	9. (a) NOP m ²	9. (b) NOP Bersama m ²	angka 7 x angka 9	
	0 m ²	0 m ²	0	0	11 Rp	0
Bangunan	8. (a) Luas	8. (b) Luas Bersama	10. (a) NOP m ²	10. (b) NOP Bersama m ²	angka 8 x angka 10	
	0 m ²	0 m ²	0	0	12 Rp	0
					angka 11 + angka 12	
					14 Rp	0
14. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :					0 0	Dik: sesuai petunjuk pengisian SSB
15. Harga transaksi/Nilai Pasar :					Rp	0
16. Nomor Sertifikat :						
	Dalam Rupiah					
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1.	0				
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2.	0				
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPORP)	3.	0				
Dasar Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5. 0% x angka 3	0				
Pengenaan 5.0% karena waris/hibah atau pemberian hak pengalihan *)	6. 0% x angka 4	0				
Dasar Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6.	0				

53

C. Format SSPD BPHTB atas Akta Pemindahan Hak (rangkap 6)

On this date: I hereby certify that the above is a true and correct copy of the original.

D. Format STPD BPHTB (rangkap 6)



SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(STPD BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBYEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

LEMBAR KE:
1
Untuk Wajib Pajak

BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BEKASI :

NO SSPD: **XXXX.02.XXXXXXX**

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini

KODE BPKD:

A. 1. Nama Wajib Pajak

2. NIK / KITAS

3. NPWP

4. Alamat Wajib Pajak

5. Kelurahan/Desa

6. Kota

6 RT/RW

7. Kecamatan

9. Kode Pos

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB

2. Lokasi Objek Pajak

3. Kelurahan/Desa

6. Kota

4 RT/RW

5. Kecamatan

Kode Pos

Perhitungan NJOP PBB :

Uraian	Diketahui berdasarkan SPOP PBB tahun terdahulu yang haknya diperoleh		Diketahui berdasarkan SPOP PBB tahun terdahulu perolehan hak tahun 2024		Luas X NJOP PBB/m ²
Tanah (bumi)	7. (a) Luas	7. (b) Luas Bersama	9. (a) NJOP/m ²	9. (b) NJOP Bersama/m ²	angka 7 x angka 9
					11. Rp
Bangunan	8. (a) Luas	8. (b) Luas Bersama	10. (a) NJOP/m ²	10. (b) NJOP Bersama/m ²	angka 8 x angka 10
					12. Rp
					angka 11 + angka 12
					13. Rp

14. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

15. Harga transaksi/Nilai Pasar

16. Nomor Sertifikat

0 1

Diketahui sesuai petunjuk pengisian SSPD

Rp.

C. PERHITUNGAN BPHTB (hanya diisi berdasarkan perhitungan Wajib Pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOT/KP)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOT/KP)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang

Pengenaan 5.0% karena wans/hibah/wasaf/pemberian hak pengalihan *)

Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Sanksi Administratif berupa bunga

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

Diketahui dalam Rupiah

D. Jumlah Setoran

a. Perhitungan Wajib pajak

b. STPD / SKPDKB / SKPOBT

c. Pengurangan dihitung sendiri

d.

Nomor

Tanggal

*) Coret yang tidak perlu

Jumlah Pembayaran Terbilang

Untuk disetor ke Rekening Kas Daerah qd. BPHTB
Kode Akun

MENGETAHUI
PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG /
PE LIAUT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA *)

DITERIMA OLEH
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal

KABUPATEN BEKASI 31 MEI 2024
WAJIB PAJAK / PENYETOR

BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN BEKASI

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terhutangnya BPHTB, Pemerintah Daerah/Kota dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKBKBT.

Dicetak oleh tanggal/jam

Pj. BUPATI BEKASI

Ttd


DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal 15 Juli 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI


BEDY SUPRIYADI
BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI BEKASI
NOMOR : 24 Tahun 2024
TANGGAL : 15 Juli 2024
TENTANG : TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

Format Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)



PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI
BADAN PENDAPATAN DAERAH
Pusat Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi
Desa Sukamahi – Kecamatan Cikarang Pusat
BEKASI

Surat Tagihan Pajak Daerah
(S T P D)

Nomor :

Kepada Yth :
.....
di BEKASI

Tanggal Penerbitan :

I. Berdasarkan Pasal 71 PP No. 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan penelitian mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama :	NPWP :
NIK :	
NIB :	
Alamat :	
Kota :	Kode Pos :

atas perolehan hak atas tanah dan bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *) :	Nomor :	Tanggal :
NOP :	Jenis Perolehan Hak :	
Alamat :	RT/RW :	
Desa/Kel :	Kecamatan :	
Kab/Kotamadya :	Kode Pos :	

II. Dari penelitian tersebut diatas, perhitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	Rp.
4. Pajak yang Terhutang : 5% x angka	Rp.
5. Sanksi administrasi berupa bunga 1%	Rp.
6. Pajak yang seharusnya dibayar	Rp.
7. Pajak yang telah dibayar	Rp.
8. Pajak yang kurang bayar	Rp.
9. Jumlah yang masih harus dibayar	Rp.

Kepala


NIP:

Pj. BUPATI BEKASI

Ttd

DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal 15 Juli 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI



DEDDY SUPRIYADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24

LAMPIRAN IV
PERATURAN BUPATI BEKASI
NOMOR : 24 Tahun 2024
TANGGAL : 15 Juli 2024
TENTANG : TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

A. Format Laporan Bulanan Notaris/PPJB

PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI
BADAN PENDAPATAN DAERAH
LAPORAN PEMBUATAN PPJB
PERIODE

Nama PPAT : SRI DEWI MURNI TAMBUNAN, SH, SE, LL.M.
Alamat : RUKO PAVILION SHOP NO 19, JL. INDUSTRI
NPWP :
Daerah Kerja : KABUPATEN BEKASI
Tanggal Penyampaian Laporan : 09/01/2024

Kepada Yth:
Kepala Badan Pendapatan Daerah
KABUPATEN BEKASI

NO. URUT	AKTA		Bentuk Perbuatan Hukum	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M ²)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP		SSPD BPHTB		KETERANGAN
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP-TAHUN	N/OP (RP)	TANGGAL	(RP)	TANGGAL	(RP)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Jumlah																	

Tanggal Penyampaian Laporan : 06/02/2024

NO. URUT	AKTA		Bentuk Perbuatan Hukum	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M ²)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP		SSPD BPHTB		KETERANGAN
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP-TAHUN	N/OP (RP)	TANGGAL	(RP)	TANGGAL	(RP)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

B. Format Laporan Bulanan PPAT/Akta

PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI
BADAN PENDAPATAN DAERAH
LAPORAN PEMBUATAN AKTA
PERIODE 01-01-2024 s.d 27-05-2024

Nama PPAT : SRI DEWI MURNI TAMBUNAN, SH, SE, LL.M

Alamat : RUKO PAVILION SHOP NO.19, JL. INDUSTRI

NPWP :

Daerah Kerja : KABUPATEN BEKASI

Tanggal Penyampaian Laporan : 09/01/2024

Kepada Yth.

Kepala Badan Pendapatan Daerah

KABUPATEN BEKASI

NO. URUT	AKTA		Bentuk Perbuatan Hukum	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M ²)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP		SSPD BPHTB		KETERANGAN
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP. TAHUN	NJOP (RP)	TANGGAL	(RP)	TANGGAL	(RP)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
								JUMLAH									

Tanggal Penyampaian Laporan : 06/02/2024

NO. URUT	AKTA		Bentuk Perbuatan Hukum	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M ²)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP		SSPD BPHTB		KETERANGAN
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP. TAHUN	NJOP (RP)	TANGGAL	(RP)	TANGGAL	(RP)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Pj. BUPATI BEKASI

Ttd

DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat

Pada tanggal 15 Juli 2024


SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI

DEDY SUPRIYADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24

LAMPIRAN V
PERATURAN BUPATI BEKASI
NOMOR : 24 Tahun 2024
TANGGAL : 15 Juli 2024
TENTANG : TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

Surat Teguran Penyampaian Laporan Pembuatan PPJB/Akta



PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI

BADAN PENDAPATAN DAERAH

Pusat Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi

Desa Sukamahi Kecamatan Cikarang Pusat

BEKASI

Cikarang Pusat,

Nomor : -

Lampiran :

Perihal : Teguran Tertulis

Kepada :

Yth.

Di

Memperhatikan :

1.

2.

Dengan ini kami sampaikan teguran tertulis kepada Saudara dengan ketentuan sebagai berikut:

a.

Laporan kami terima paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;

b.

Keterlambatan penyampaian laporan akan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) disetorkan ke Kas Umum Daerah Kabupaten.

Demikian agar menjadi perhatian dan atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH


KABUPATEN BEKASI,

Nama

Pangkat/Golongan

NIP.

Surat Tagihan Denda Keterlambatan Laporan Bulanan PPAT/Notaris

	PEMERINTAH KABUPATEN BEKASI BADAN PENDAPATAN DAERAH <small>Pusat Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi Desa Sukamahi Kecamatan Cikarang Pusat B E K A S I</small>	NO. URUT
	SURAT TAGIHAN DENDA (STD) BULAN TAHUN	
<p>NAMA : ALAMAT : JABATAN : TGL. JATUH TEMPO : I. KETENTUAN / DASAR PENGENAAN SANKSI a. b. c.</p> <p>II. Bagi saudara/saudari yang belum atau terlambat mengirimkan laporan yang dimaksud sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku dikenakan Sanksi Administrasi berupa denda yang harus dibayar sebagai berikut :</p> <p>1. Jumlah Laporan 1 (Satu) bulan Laporan</p> <p>2. Sanksi administratif : a. Denda Rp. 3. Jumlah yang harus dibayar (1 x 2a) Rp.</p> <p>Dengan huruf : Satu Juta Rupiah</p> <p>PERHATIAN : 1. Pembayaran atas Sanksi administratif berupa denda dilakukan pada Kas Daerah dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bukan Pajak (SSPDBP). 2. STD dinyatakan LUNAS jika telah disahkan/validasi.</p> <p>Bekasi ,30 Mei 2024</p> <p>KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BEKASI</p> <p><u>Dra. Hj. Ani Gustini, MM</u> NIP. 19670808 198708 2 001</p>		

Pj. BUPATI BEKASI

Ttd

DANI RAMDAN

Diundangkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal 15 Juli 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI


Dedy Supriyadi
BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 24