



BUPATI BARITO KUALA PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BARITO KUALA
NOMOR 60 TAHUN 2024
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BARITO KUALA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. 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 diubah beberapa kali 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 Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

5. 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 beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 6757);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah/Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Barito Kuala Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Kuala Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Barito Kuala.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Barito Kuala.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Barito Kuala dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan.
5. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah Kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas Perolehan Hak atas tanah dan/atau Bangunan.
8. 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.
9. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Agraria.
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 apa pun, firma, kongsi, koperasi dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang milik Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah.
12. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek Pajak Daerah sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
13. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri dari kelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
14. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah.
15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
16. Objek Pajak adalah setiap Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
17. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, yang mempunyai kewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

18. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SPTPD BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan penghitungan Pajak, Objek Pajak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
19. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah atau ke tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.
20. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
21. Keputusan Keberatan adalah Keputusan Bupati atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
22. 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.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
25. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat SPPT PBB-P2 adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhutang kepada Wajib Pajak.
26. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

28. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
29. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
30. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
31. Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala yang selanjutnya disebut Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Barito Kuala yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
32. Tim Verifikasi Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disebut Tim Verifikasi adalah tim yang terdiri dari aparatur sipil negara yang ditunjuk oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah untuk melakukan penelitian dan pengesahan pengajuan BPHTB oleh Wajib Pajak.
33. Sistem Elektronik Perpajakan Daerah yang selanjutnya disebut Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik di bidang Perpajakan Daerah.
34. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Maksud dan Tujuan

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Bupati ini adalah memberikan pedoman kepada Pejabat, Tim Verifikasi, PPAT/PPATS dan Wajib Pajak dalam penyelenggaraan BPHTB sehingga pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tujuan Peraturan Bupati ini adalah :
 - a. memberikan kepastian hukum dalam hal penyelenggaraan BPHTB; dan
 - b. menjamin terselenggaranya penyelenggaraan BPHTB secara transparan dan akuntabel.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan dalam Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Tata Cara Pengurusan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. Tata Cara Pendaftaran dan Pembayaran;
- c. Tata Cara Pemberian Angsuran atau Penundaan Pembayaran;
- d. Tata Cara Pelaporan;
- e. Tata Cara Penagihan;
- f. Tata Cara pembetulan dan pembatalan SSPD BPHTB;
- g. Tata Cara Pemberian Pengurangan;
- h. Tata Cara Pengembalian; dan
- i. Kerahasiaan data.

BAB III

TATA CARA PENGURUSAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Bagian Kesatu

Pengurusan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Pengurusan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah penyiapan rancangan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sekaligus penghitungan besaran kewajiban pembayaran BPHTB yang terutang.
- (2) Wajib Pajak mengurus akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melakukan penelitian atas Objek Pajak yang haknya akan dialihkan.
- (4) Seluruh proses kegiatan pemungutan BPHTB tidak dapat diserahkan atau diborongkan kepada pihak ketiga.

Pasal 5

- (1) Dalam rangka memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB, Wajib Pajak menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersamakan dengan SPTPD.
- (3) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB dengan formulir yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah melalui Sistem Elektronik.
- (4) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menandatangani SSPD BPHTB.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis, SSPD BPHTB ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- (6) Formulir SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah guna dilakukan penelitian, pemeriksaan dan pengesahan.

Bagian Kedua

Penelitian, Pemeriksaan dan Pengesahan SSPD BPHTB

Pasal 6

- (1) Setiap pengajuan BPHTB wajib dilakukan penelitian dan pengesahan SSPD BPHTB oleh Tim Verifikasi.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana pada ayat (2) huruf a meliputi :
 - a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP 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 PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan Objek Pajak, NJOP, NPOP 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.
- (4) Dokumen pendukung SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - b. fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - c. fotokopi dokumen pemindahan hak;
 - d. fotokopi alas hak berupa sertifikat atau SPPF/SKKT/Segel/Sporadik;
 - e. dalam hal alas hak berupa SPPF/SKKT/Segel/Sporadik maka dilampiri dengan Surat Keputusan Pemberian Hak dari Kepala BPN;
 - f. tanda bukti transaksi (kuitansi/draft akta jual beli) dalam hal perolehan hak karena jual beli;
 - g. surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal perolehan hak dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
 - h. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan fotokopi kartu keluarga, surat kematian dan keterangan pembagian waris;

- i. dalam hal perolehan hak karena pembagian hak bersama maka lampiran ditambah dengan fotokopi kartu keluarga dan fotokopi pemilik hak yang tertera dalam sertifikat ; dan
 - j. foto Objek Pajak yang dilengkapi informasi lokasi.
- (5) Dalam hal pengajuan BPHTB akibat dari proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis dengan kriteria:
- a. sertifikat belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dokumen pendukung SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - 1. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - 2. fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - 3. fotokopi kartu keluarga penerima hak;
 - 4. Surat Keputusan Pemberian Hak dari Kepala BPN; dan
 - 5. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan surat kematian dan keterangan pembagian waris.
 - b. sertifikat sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dokumen pendukung SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - 1. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - 2. fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - 3. fotokopi kartu keluarga penerima hak;
 - 4. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan surat kematian dan keterangan pembagian waris; dan
 - 5. fotokopi sertifikat.
 - c. dasar pengenaan BPHTB dari proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis adalah salah satu nilai yang tertinggi antara ZNT pada Badan Pertanahan Nasional atau NJOP PBB-P2 pada saat pembayaran.
- (6) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya telah membayar PBB-P2 tahun pajak terakhir dan tahun-tahun pajak sebelumnya.
- (7) Dalam hal diperlukan dan terdapat indikasi ketidakwajaran, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh Tim Verifikasi.
- (8) Indikasi ketidakwajaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) antara lain sebagai berikut :
- a. NPOP lebih kecil atau sama dengan NJOP yang tercantum dalam SPPT tahun terakhir;
 - b. NPOP lebih kecil dibandingkan dengan nilai yang tercantum dalam brosur/leaflet/pricelist;
 - c. NPOP lebih kecil dibandingkan dengan data pasar property, ZNT, NIR yang diperoleh Perangkat Daerah dari data, informasi dan/atau keterangan lain, baik dari sumber internal maupun eksternal;
 - d. Ditemukan data/ informasi baru atas hasil penelitian sebelumnya.

- (9) Hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) dituangkan dalam berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan dan ditandatangani Tim Verifikasi.
- (10) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) hari kerja setelah berkas diterima dengan lengkap untuk penelitian di tempat;
 - b. Apabila penelitian disertai pemeriksaan lapangan sebagaimana ayat (7), maka jangka waktu penyelesaian dapat ditambah dengan waktu pelaksanaan pemeriksaan lapangan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (11) SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai dengan 30 hari kalender dan dalam hal SSPD BPHTB yang di verifikasi pada bulan Desember maka berlaku sampai dengan 31 Desember tahun berkenaan.
- (12) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan pada ayat (11), SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan pembayaran oleh Wajib Pajak maka SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi dinyatakan batal dan tidak berlaku.

Pasal 7

- (1) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf f merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.
- (3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
 - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan Rumah dengan mekanisme kredit perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (8) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 8

- (1) Bupati atau Pejabat yang Ditunjuk dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB, dalam hal Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB.
- (2) Surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati berdasarkan permohonan pengecualian BPHTB dari orang pribadi dan/atau badan.
- (3) Permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan langsung atau secara elektronik dengan disertai:
 - a. Surat identitas;
 - b. Surat kuasa (apabila dikuasakan) bermaterai;
 - c. Akta jual beli, tukar menukar, hibah, atau surat keputusan pemberian Hak dan sejenisnya;
 - d. Surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan tidak sengketa yang diketahui desa/kelurahan;
 - e. SPPT tahun yang bersangkutan; dan
 - f. Lunas PBB-P2;
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah melakukan Penelitian terhadap dokumen permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah pengajuan permohonan pengecualian BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah memberikan rekomendasi kepada Bupati.
- (6) Berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bupati menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (7) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditolak, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah memberitahukan penolakan kepada pemohon disertai dengan alasan penolakan.

BAB IV

TATA CARA PENDAFTARAN DAN PEMBAYARAN

Bagian Kesatu

Pendaftaran

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan Pendaftaran atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan Penyampaian SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak yang diawali dengan pengajuan berkas Pendaftaran melalui Sistem Elektronik.

- (3) Tata cara pendaftaran atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. wajib Pajak dapat menyampaikan berkas Pendaftaran melalui pejabat pembuat akta tanah atau notaris yang berkedudukan di Daerah secara online dengan menggunakan Sistem Elektronik dan mendapatkan tanda terima;
 - b. dalam hal perolehan hak karena waris, pemberian hak baru, Wajib Pajak dapat mengajukan berkas BPHTB secara mandiri melalui Sistem Elektronik setelah mendapatkan akun dari petugas Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah atau dari Sistem Elektronik; dan
 - c. setelah dilakukan penelitian oleh petugas, untuk berkas BPHTB yang lengkap dan benar, Wajib Pajak dapat mencetak SSPD melalui Sistem Elektronik dan dapat dilakukan pembayaran.

Bagian Kedua Pembayaran

Pasal 10

- (1) Tempat Pembayaran adalah Bank yang ditunjuk.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang sekali bayar atau lunas dengan menggunakan SSPD BPHTB sesuai kode bayar yang sudah ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya ke Rekening Kas Umum Daerah.
- (3) Petugas Bank menerima SSPD BPHTB beserta uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak sesuai dengan besaran pajak terutang yang tertulis pada SSPD BPHTB dan selanjutnya menandatangani sebagai bukti sudah dilaksanakan pembayaran.
- (4) Bukti Pembayaran adalah SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh petugas dan untuk pembayaran secara online bukti pembayaran adalah struk pembayaran.
- (5) Wajib Pajak yang telah melaksanakan pembayaran di tempat pembayaran, wajib menyerahkan salah satu lembar SSPD BPHTB yang telah ditandatangani beserta dokumen pendukungnya ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (6) Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dapat menjadi saat terutangnya BPHTB adalah Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan/atau ditanda tangani setelah diundangkannya Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang disusun berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- (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 dan penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
 - (9) Bendahara Penerimaan menerima rekening koran dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Keuangan Daerah dan melakukan penginputan pada aplikasi SIPD RI.
 - (10) Dalam hal di kemudian hari ditemukan SSPD BPHTB kurang bayar, maka kekurangan pembayarannya dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang dituangkan dalam SKPDKB atau SKPDKBT.
 - (11) BPHTB terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT dan STPD wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkan.
 - (12) BPHTB terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT dan yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditagih dengan STPD.
 - (13) Apabila batas waktu pembayaran jatuh pada hari libur maka batas waktu pembayaran jatuh pada hari kerja berikutnya.
 - (14) Selain melalui teller bank pembayaran BPHTB terutang dapat dilakukan melalui kanal-kanal pembayaran secara elektronik yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

BAB V

TATA CARA PEMBERIAN ANGSURAN ATAU PENUNDAAN PEMBAYARAN

Pasal 11

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak yang terutang, dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau mengalami keadaan di luar kekuasaannya sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pajak pada waktunya.

Pasal 12

- (1) Permohonan pemberian angsuran atau penundaan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 diajukan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. diajukan dengan surat permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
 - b. 1 (satu) surat permohonan untuk 1 (satu) SPTPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD;
 - c. diajukan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah;
 - d. diajukan selambat-lambatnya 9 (sembilan) hari kalender sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran, kecuali apabila Wajib Pajak atau kuasanya dapat menunjukkan bahwa batas waktu pengajuan tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

- e. tidak memiliki utang pajak untuk tahun-tahun sebelumnya;
 - f. dikemukakan alasan yang mendukung pengajuan permohonan;
 - g. dilampiri fotokopi SPTPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD yang dimohonkan untuk diangsur atau ditunda pembayarannya;
 - h. disertai dengan penghitungan:
 - 1. jumlah pembayaran pajak yang dimohon untuk diangsur, masa angsuran, dan besarnya angsuran; atau
 - 2. jumlah pembayaran pajak yang dimohon untuk ditunda dan jangka waktu penundaan;
 - i. dilampiri dokumen pendukung sebagai berikut:
 - 1. fotokopi NPWPD;
 - 2. fotokopi identitas Wajib Pajak, dan fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
 - j. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri dengan Surat Kuasa bermaterai.
- (2) Permohonan pemberian angsuran atau penundaan pembayaran pajak yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan pemberian angsuran atau penundaan pembayaran pajak sehingga tidak dapat dipertimbangkan dan kepada Wajib Pajak atau kuasanya diberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja terhitung sejak permohonan tersebut diterima.

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak yang mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) harus memberikan jaminan yang besarnya ditetapkan berdasarkan pertimbangan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah, kecuali apabila Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menganggap tidak perlu.
- (2) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa garansi bank, surat/dokumen bukti kepemilikan barang bergerak, penanggungan utang oleh pihak ketiga, sertifikat tanah, atau sertifikat deposito.

Pasal 14

- (1) Setelah mempertimbangkan alasan dan bukti pendukung yang diajukan oleh Wajib Pajak dalam permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya permohonan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

- (3) Apabila jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah tidak menerbitkan suatu keputusan, permohonan dianggap disetujui sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, maka Surat Keputusan Persetujuan Angsuran Pembayaran Pajak atau Surat Keputusan Persetujuan Penundaan Pembayaran Pajak harus diterbitkan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja tersebut berakhir.
- (4) Terhadap utang pajak yang telah diterbitkan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat lagi diajukan permohonan untuk mengangsur atau menunda pembayaran.

Pasal 15

- (1) Dalam hal permohonan Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak belum diterbitkan suatu keputusan, dan kepada Wajib Pajak dimaksud diterbitkan surat ketetapan/keputusan/putusan yang mengakibatkan kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga, kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga tersebut terlebih dahulu harus diperhitungkan dengan kekurangan pembayaran pajak.
- (2) Dalam hal besarnya kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga tidak mencukupi untuk melunasi utang pajak yang diajukan permohonan pengangsuran atau penundaan, jumlah utang pajak yang dipertimbangkan untuk diberikan keputusan pengangsuran atau keputusan penundaan adalah jumlah utang pajak setelah dikurangi dengan kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 16

- (1) Angsuran atas utang pajak dapat diberikan paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya Surat Keputusan Persetujuan Angsuran Pembayaran Pajak dengan angsuran paling banyak 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, untuk permohonan angsuran atas utang pajak berupa pajak yang masih harus dibayar.
- (2) Penundaan atas utang pajak dapat diberikan paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya Surat Keputusan Persetujuan Penundaan Pembayaran Pajak untuk permohonan penundaan atas utang pajak berupa pajak yang masih harus dibayar.
- (3) Jangka waktu angsuran atau penundaan pembayaran pajak diberikan dengan mempertimbangkan berakhirnya tahun anggaran.

Pasal 17

- (1) Besarnya pembayaran angsuran atas utang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) ditetapkan dalam jumlah utang pajak yang sama besar untuk setiap angsuran.
- (2) Besarnya pelunasan atas penundaan utang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) ditetapkan sejumlah utang pajak yang ditunda pelunasannya.
- (3) Terhadap angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan bunga sebesar 1% (satu persen) sebulan.
- (4) Bunga yang timbul sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung berdasarkan saldo utang pajak.

- (5) Bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditagih dengan menerbitkan STPD pada setiap tanggal jatuh tempo angsuran, jatuh tempo penundaan, atau pada tanggal pembayaran.
- (6) Bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan terhadap angsuran atau penundaan atas pembayaran STPD.

Pasal 18

- (1) Dalam hal permohonan Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak sudah diterbitkan suatu keputusan, dan kepada Wajib Pajak dimaksud diterbitkan surat ketetapan/keputusan/putusan yang mengakibatkan kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga, kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga tersebut terlebih dahulu harus diperhitungkan dengan sisa utang pajak yang belum diangsur atau yang ditunda pembayarannya.
- (2) Dalam hal besarnya kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih kecil daripada utang pajak yang belum diangsur, besarnya angsuran dari sisa utang pajak ditetapkan kembali dengan ketentuan:
 - a. jumlah pokok dan bunga setiap angsuran tidak lebih dari jumlah setiap angsuran yang telah disetujui; dan
 - b. masa angsuran paling lama sama dengan sisa masa angsuran yang telah disepakati.
- (3) Penetapan kembali besarnya angsuran dan/atau masa angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan prosedur:
 - a. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak tentang perubahan saldo utang pajak serta permintaan usulan perubahan angsuran;
 - b. Wajib Pajak harus menyampaikan secara tertulis usulan perubahan angsuran paling lama 5 (lima) hari kerja sejak tanggal diterima surat pemberitahuan;
 - c. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan keputusan persetujuan angsuran pembayaran pajak yang juga berfungsi sebagai pembatalan keputusan persetujuan angsuran pembayaran pajak sebelumnya berdasarkan surat usulan yang disampaikan oleh Wajib Pajak paling lama 5 (lima) hari.
- (4) Dalam hal sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah tidak menerima usulan perubahan angsuran dari Wajib Pajak, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan keputusan persetujuan angsuran pembayaran pajak dengan :
 - a. nilai angsuran adalah sebesar sisa utang pajak dibagi dengan sisa masa angsuran; dan
 - b. masa angsuran adalah sisa masa angsuran yang telah disetujui sebelumnya.
- (5) Keputusan persetujuan angsuran pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berfungsi sebagai pembatalan atas keputusan persetujuan angsuran pembayaran pajak sebelumnya.

- (6) Dalam hal besarnya kelebihan pembayaran pajak dan/atau pemberian imbalan bunga tidak mencukupi untuk melunasi utang pajak yang ditunda, wajib Pajak tetap berhak melunasi sisa utang pajak tersebut paling lama sesuai dengan jangka waktu penundaan.

BAB VI TATA CARA PELAPORAN

Pasal 19

- (1) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wajib melaporkan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akta dan risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati c.q. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya PPAT/PPATS dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang membuat laporan yang berisi informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli Daerah kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan Akta perolehan/pengalihan/pembebanan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan atau Hak Milik atas satuan rumah susun.
- (4) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mengetahui kesesuaian dan sebagai bentuk pengendalian terhadap realisasi penerimaan BPHTB.
- (5) Keterlambatan atas penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi berupa denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal batas waktu pelaporan jatuh pada hari libur maka batas pelaporan jatuh pada hari kerja berikutnya.
- (7) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII TATA CARA PENAGIHAN

Pasal 20

Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan STPD bagi BPHTB terutang/kurang bayar oleh Wajib Pajak dan dengan ditambahkan sanksi berupa bunga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Saat terutangnya BPHTB

Pasal 21

- (1) Tahapan pelaksanaan penagihan BPHTB terutang diatur sebagai berikut:
 - a. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis 7 (tujuh) hari kalender sejak saat jatuh tempo pembayaran;
 - b. dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat sebagaimana dimaksud pada huruf a, Wajib Pajak harus melunasi BPHTB terutang;
 - c. Surat sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender dimana jangka waktu antara surat peringatan 1, 2 dan 3 masing-masing 7 (tujuh) hari kalender;
 - d. dalam hal BPHTB terutang tidak dibayarkan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf c, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah menerbitkan surat paksa.
- (2) Penagihan dengan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan penagihan BPHTB terutang dengan surat paksa tidak menghilangkan hak Wajib Pajak mengajukan keberatan pajak serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan dan/atau pengurangan sanksi administrasi.

BAB VIII

TATA CARA PEMBETULAN DAN PEMBATALAN SSPD BPHTB

Pasal 22

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan atas SSPD BPHTB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan baik itu kesalahan dalam penginputan, kesalahan perhitungan dan/atau kekeliruan dalam penerapannya.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SSPD BPHTB atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut :
 - a. permohonan diajukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah SSPD BPHTB diterima, kecuali apabila Wajib Pajak tidak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena dalam keadaan di luar kekuasaannya.
 - b. terhadap SSPD BPHTB yang akan dilakukan pembetulan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi dan/atau pemeriksaan lapangan
 - c. penelitian administrasi dilakukan atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya.

- d. dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya, maka SSPD BPHTB dapat dibetulkan sebagaimana mestinya;
- e. pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud huruf c dilakukan dengan melakukan perekaman oleh operator BPHTB dan dilanjutkan dengan penerbitan SSPD BPHTB perbaikan dan menarik SSPD BPHTB yang salah;
- f. Terhadap SSPD BPHTB yang telah dibetulkan, diberi tanda pembetulan dan ditandatangani ulang oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah;

Pasal 23

- (1) Terhadap SSPD BPHTB yang dilakukan pembetulan dilakukan pembatalan pada SSPD BPHTB sebelumnya.
- (2) Sebelum SSPD BPHTB dibatalkan/diperbaiki harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata dibatalkan.

BAB IX

TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN

Pasal 24

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan terhadap ketetapan BPHTB kepada Bupati.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan pengurangan ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) maka pengajuan permohonan pengurangan ditujukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (3) Pengajuan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketetapan BPHTB dari hasil penelitian dan/atau pemeriksaaan lapangan.
- (4) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari pemberian pengurangan sebagian atau sepenuhnya.

Pasal 25

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. dibuat secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia;
 - b. ditujukan kepada Bupati atau Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah dalam hal permohonan pengurangan ketetapan BPHTB kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
 - c. dilampiri bukti-bukti pendukung dan alasan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Lampiran yang diperlukan dalam surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari dokumen SSPD BPHTB yang sudah disahkan oleh Tim Verifikasi.

- (3) Batas akhir pengajuan permohonan pengurangan BPHTB adalah 1 (satu) bulan sejak Wajib Pajak menandatangani SSPD BPHTB atau sejak SKPDKB/SKPDKBT diterima Wajib Pajak.
- (4) Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) diterima dan Bupati belum memberikan keputusan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan.
- (5) Dalam hal permohonan pengurangan BPHTB dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak terutang dikembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Tim Verifikasi melakukan penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan atas Objek Pajak yang dimohonkan pengurangan BPHTB.
- (2) Hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan.

Pasal 27

- (1) Berdasarkan berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2), Bupati menetapkan besaran pengurangan BPHTB atau penolakan pengurangan dalam bentuk Surat Keputusan.
- (2) Dalam hal keputusan pemberian pengurangan atau penolakan pengurangan dengan ketetapan BPHTB kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.

Pasal 28

- (1) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) diberikan sebesar persentase tertentu dari jumlah ketetapan BPHTB.
- (2) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. Pemberian pengurangan paling banyak sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) diberikan kepada:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berasal dari waris, hibah atau hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri;
 2. Wajib Pajak yang pernah menghibahkan tanah dan/atau bangunan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum dan kepentingan sosial, diberikan sesuai dengan jumlah bidang tanah yang dihibahkan;

3. Objek Pajak digunakan untuk kepentingan sosial, pendidikan dan kepentingan lain yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pondok pesantren dan kantor partai politik; dan/atau
 4. Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk mengganti tanah yang digunakan untuk wakaf, tempat ibadah, kepentingan sosial, pendidikan dan kepentingan lain yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pondok pesantren dan kantor partai politik.
- b. Pemberian pengurangan paling banyak sebesar 50% (lima puluh persen) diberikan kepada:
1. Pengembang perumahan yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah bertipe rumah sederhana, rumah bertipe rumah sangat sederhana atau rumah subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berupa rumah bertipe rumah sederhana, rumah bertipe rumah sangat sederhana atau rumah subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diperoleh langsung dari pengembang;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berasal dari pembagian hak bersama akibat dari waris; dan/atau
 4. Pensiunan PNS golongan I, II, dan III, pensiunan tamtama dan bintara TNI/POLRI, dan veteran atau yang setara dengan itu.
- c. Pemberian pengurangan paling banyak sebesar 25% (dua puluh lima persen) diberikan kepada Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan akan dimanfaatkan sepenuhnya sebagai lahan pertanian dengan dibuktikan melalui surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat.

Pasal 29

- (1) Pengurangan sepenuhnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) diberikan kepada Wajib Pajak berupa pembebasan dari seluruh kewajiban membayar BPHTB.
- (2) Pengurangan sepenuhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa keputusan pembebasan pajak.
- (3) Pengurangan sepenuhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada:
 - a. Wajib Pajak dimana Objek Pajaknya terkena bencana alam;
 - b. Wajib Pajak jatuh pailit yang diputuskan oleh pengadilan;
 - c. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomi yang termasuk dalam daftar kemiskinan daerah, data terpadu kesejahteraan sosial atau dengan istilah sejenis;
 - d. masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (3) huruf f yaitu untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diselenggarakan melalui program PTSL ditetapkan dengan Keputusan Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

- e. Wajib Pajak orang pribadi yang perolehan hak berasal dari waris, hibah atau hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri dimana seluruh atau sebagian Objek Pajak terkena kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f. Pemerintah Desa yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan dicatat menjadi barang milik desa; dan/atau
- g. Wajib Pajak yang memperoleh ganti rugi berupa Hak atas Tanah dan/atau Bangunan akibat kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB X
TATA CARA PENGEMBALIAN
Bagian Kesatu
Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 30

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Bupati.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) maka pengajuan permohonan ditujukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (3) Kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat terjadi dalam hal:
 - a. BPHTB yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. terjadi kesalahan yang dilakukan Wajib Pajak dalam penghitungan SSPD BPHTB;
 - c. terjadi kesalahan yang dilakukan Tim Verifikasi dalam penerapan peraturannya;
 - d. permohonan pengurangan BPHTB dapat dikabulkan sebagian atau sepenuhnya; dan/atau
 - e. adanya perubahan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Bupati harus memberikan keputusan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Dalam hal permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampaui Bupati tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan.

Pasal 31

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran didahului dengan penerbitan SKPDLB.
- (2) SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya keputusan persetujuan pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 32

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKPDLB.
- (2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara dikompensasikan atau diperhitungkan dengan penyeteroran BPHTB atas Objek Pajak lain yang dimiliki.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mempunyai hutang pajak daerah lainnya, pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan setelah melebihi waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKPDLB, Pemerintah Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) setiap bulan atas keterlambatan pembayaran pengembalian.
- (5) Pelaksanaan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan pemindahbukuan.

Pasal 33

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak mempunyai Objek Pajak lain yang dimiliki dan/atau hutang pajak daerah lainnya atau masih terdapat sisa atas perhitungan pengembalian BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3), maka pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan dengan menerbitkan surat perintah pembayaran dan surat perintah pencairan dana.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.

Pasal 34

Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada tahun pajak berkenaan.

Bagian Kedua

Pengembalian Akibat Kondisi Tertentu

Pasal 35

- (1) Dalam hal terjadi kondisi tertentu, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kepada Bupati.
- (2) Dalam hal permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), permohonan ditujukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.

- (3) Bupati menetapkan persetujuan atau penolakan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui Keputusan Bupati.
- (4) Dalam hal permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak Daerah.
- (5) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. terjadi kesalahan penulisan Objek Pajak;
 - b. salah satu pihak dalam proses Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meninggal dunia dan belum diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan; dan/atau
 - c. pembatalan proses peralihan hak.
- (6) Pengembalian pembayaran BPHTB dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.

Pasal 36

Permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada tahun pajak berkenaan.

BAB XI KERAHASIAAN DATA

Pasal 37

- (1) Setiap pejabat dilarang memberitahukan kepada pihak lain segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga terhadap tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati untuk membantu dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah:
 - a. pejabat dan tenaga ahli yang bertindak sebagai saksi atau saksi ahli dalam lembaga peradilan; dan
 - b. pejabat dan/atau tenaga ahli yang ditetapkan oleh Bupati untuk memberikan keterangan kepada pejabat lembaga negara atau instansi Pemerintah yang berwenang melakukan Pemeriksaan dalam bidang keuangan Daerah.
- (4) Untuk kepentingan Daerah, Bupati berwenang memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), agar memberikan keterangan dan/atau memperlihatkan bukti tertulis dari atau tentang Wajib Pajak kepada pihak yang ditunjuk.
- (5) Untuk kepentingan Pemeriksaan di pengadilan dalam perkara pidana atau perdata, atas permintaan hakim sesuai dengan hukum acara pidana dan hukum acara perdata, Bupati dapat memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.

- (6) Memberi izin tertulis kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk memberikan dan memperlihatkan bukti tertulis dan keterangan Wajib Pajak yang ada padanya.
- (7) Permintaan hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menyebutkan nama tersangka atau nama tergugat, keterangan yang diminta, serta kaitan antara perkara pidana atau perdata yang bersangkutan dengan keterangan yang diminta.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku maka :

1. Peraturan Bupati Barito Kuala Nomor 60 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
2. Peraturan Bupati Barito Kuala Nomor 76 Tahun 2020 tentang Tata cara pelaporan dan pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan secara elektronik di Kabupaten Barito Kuala dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Marabahan
pada tanggal 30 Agustus 2024

Pj. BUPATI BARITO KUALA,



Diundangkan di Marabahan
pada tanggal 30 Agustus 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BARITO KUALA,



BERITA DAERAH KABUPATEN BARITO KUALA TAHUN 2024 NOMOR 60

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI BARITO KUALA
NOMOR 60 TAHUN 2024
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN
PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

LAPORAN BULANAN
PEMBUATAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN OLEH PPAT/PPATS

Bulan:

NO URUT	AKTA		NAMA DAN ALAMAT			LUAS (m ²)			HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN PENGALIHAN HAK (Rp)	SPPT PBB		SSP		SSB	
	NOMOR	TGL	BENTUK PERBUATAN HUKUM	PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIHAK YANG MENERIMA	JENIS/ NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGU NAN	THN	BNG	NOP/ TAHUN	NJOP (Rp)	TGL	(Rp)	TGL	(Rp)

* dalam hal peralihan hak karena jual beli perumahan oleh pengembang maka letak objek pajak ditulis nama perumahannya.
Barito Kuala, PPAT/PPATS

.....
Pj. BUPATI BARITO KUALA,

DINARSYAH