



BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH

PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
NOMOR 16 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah;
- b. bahwa guna tertib administrasi dalam pelaksanaan dan penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kotawaringin Timur, perlu diatur mengenai tata cara pengelolaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- c. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diatur Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Bupati;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengelolaan 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 Tahun 1953 Nomor 9), sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688); sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang

- Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587); sebagaimana telah 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 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
 10. 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);
 11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
 12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 13. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur (Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2016 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 235); sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2023 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur (Lembaran Daerah

- Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2023 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 288);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 11 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2021 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 272);
 15. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur 295);
 16. Peraturan Bupati Kotawaringin Timur Nomor 47 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur (Berita Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2022 Nomor 47);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kotawaringin Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kotawaringin Timur.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.
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. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah dengan

nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan wilayah Daerah.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
12. 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.
13. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh 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.
14. Nilai Jual Objek Pajak Bangunan yang selanjutnya disingkat NJOP Bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual Bangunan yang akan ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
15. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang mendasarkan pada nilai Transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
17. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identifikasi objek Pajak termasuk objek yang tidak dikenakan Pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah desa/ kelurahan. administrasi pemerintahan.
18. Objek Pajak BPHTB yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

19. Subjek Pajak BPHTB yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
20. Wajib Pajak BPHTB yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
21. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
22. Pajak yang terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
23. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan Subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
24. Bank Persepsi adalah bank pemerintah/bank swasta yang ditunjuk untuk menerima pembayaran BPHTB.
25. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
27. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran Pajak, objek Pajak dan/atau bukan objek Pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah
28. 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.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
30. 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.
31. 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.

32. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
33. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
34. Pemeriksaan di Bidang Perpajakan Daerah yang selanjutnya disebut 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.
35. Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perpajakan Daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
36. Surat Kuasa adalah surat yang didalamnya berisi peralihan wewenang dari seseorang kepada seseorang yang lain dengan bermeterai cukup.
37. Dokumen adalah data dan informasi yang berkaitan dengan objek dan subjek BPHTB antara lain identitas Wajib Pajak, data kepemilikan, data perizinan dan data pembayaran BPHTB.
38. Pemeriksaan Lapangan adalah Pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, di tempat Objek Pajak, tempat kegiatan usaha, tempat tinggal Wajib Pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Bapenda.
39. Laporan Hasil Pemeriksaan yang selanjutnya disingkat LHP adalah laporan yang berisi tentang pelaksanaan dan hasil Pemeriksaan yang disusun oleh pemeriksa secara ringkas dan jelas serta sesuai dengan ruang lingkup dan tujuan pemeriksaan.
40. Hak Milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
41. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

42. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
43. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
44. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak selanjutnya disingkat SismiOP adalah suatu sistem informasi yang terpadu yang dimaksudkan untuk mendukung penyediaan informasi yang berhubungan dengan seluruh fungsi di dalam administrasi pada semua tingkat organisasi pengelola PBB.
45. Kantor Pertanahan ATR/BPN adalah Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Kotawaringin Timur.
46. Sistem dalam jaringan yang selanjutnya disingkat Sistem Daring adalah sambungan langsung antara sub sistem satu dengan sub sistem lainnya secara elektronik dan terintegrasi secara langsung yang berkaitan dengan pelaporan transaksi secara elektronik yang meliputi informasi data, transaksi usaha dan transaksi pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak.
47. Pajak Bumi dan bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pungutan yang harus dibayar atas keberadaan bumi dan bangunan yang memberikan manfaat dan status sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang mempunyai hak atasnya atau mendapatkan manfaat padanya.
48. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
49. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat untuk yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
50. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang terkait.

BAB II TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Tata cara Pengelolaan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menatausahakan, menerima, dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Tata cara pengelolaan dan pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. objek, subjek dan wajib pajak;

- b. dasar pengenaan pajak, tarif pajak dan penghitungan pajak;
- c. tata cara pemungutan;
- d. saat BPHTB terutang;
- e. tata cara pembayaran dan penagihan BPHTB;
- f. tata cara pengajuan keberatan dan banding;
- g. pelaporan dan pemeriksaan; dan
- h. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Bapenda sekurang-kurangnya melaksanakan fungsi:
 - a. pendaftaran;
 - b. verifikasi;
 - c. pelayanan;
 - d. penetapan;
 - e. pengolahan data dan informasi;
 - f. penerimaan dan pelaporan;
 - g. penagihan; dan
 - h. pemeriksaan.
- (2) Fungsi pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Bapenda melakukan pendaftaran Objek Pajak dan Subjek Pajak.
- (3) Fungsi verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Bapenda melakukan verifikasi pendaftaran Objek Pajak dan Subjek Pajak.
- (4) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, Bapenda melakukan interaksi dengan Wajib Pajak dalam tahapan-tahapan Pemungutan BPHTB.
- (5) Fungsi penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, Bapenda melakukan penetapan Objek Pajak dan Subjek Pajak.
- (6) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, Bapenda mengelola basis data terkait Objek Pajak dan Subjek Pajak.
- (7) Fungsi penerimaan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, Bapenda menyiapkan laporan realisasi penerimaan dan tunggakan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.
- (8) Fungsi penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, Bapenda melaksanakan penagihan terhadap Wajib Pajak yang telah melampaui batas waktu jatuh tempo.
- (9) Fungsi Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, Bapenda melakukan Pemeriksaan dengan tujuan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban BPHTB dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perpajakan daerah.

Bagian Kedua Objek, Subjek dan Wajib Pajak

Pasal 4

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. 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) Pengecualian dari objek BPHTB yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
- 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;
 - 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.

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 Ketiga
Dasar Pengenaan Pajak, Tarif Pajak dan
Penghitungan Pajak

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal NPOP 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 yaitu NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan NPOPTKP sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan Hak Pertama Wajib Pajak setiap tahun terjadinya perolehan di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (7) 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 (4) diperhitungkan 1 (satu) kali.
- (8) Pengenaan NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) hanya diberikan 1 (satu) kali kepada setiap Wajib Pajak dalam masa Tahun Pajak.
- (9) Bupati dapat menetapkan Nilai Pasar berdasarkan zona Nilai Pasar BPHTB.

Pasal 7

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 8

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi NPOP Tidak Kena Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dan ayat (6).
- (2) Rumus penghitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Tata Cara Pemungutan

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan melalui PPAT/Notaris.
- (2) PPAT/Notaris atau pejabat lelang melakukan verifikasi atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SPTPD-BPHTB serta membayar sendiri pajak terutang ke bank persepsi atau bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) PPAT/Notaris atau kepala kantor yang membidangi lelang negara menandatangani SPTPD-BPHTB.
- (3) SSPD-BPHTB dibuat rangkap 6 (enam), terdiri dari:
 - a. lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar 2 untuk PPAT/Notaris;
 - c. lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - d. lembar 4 untuk Bapenda sebagai lampiran permohonan Verifikasi; dan
 - e. lembar 5 untuk Bank yang ditunjuk.
- (4) Penyediaan formulir SPTPD-BPHTB diselenggarakan oleh Bapenda.
- (5) Contoh format formulir SPTPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Pendaftaran BPHTB dapat dilakukan secara Sistem Daring.
- (7) Bapenda melakukan verifikasi, pengolahan dan validasi data BPHTB dari data dukung yang telah diupload secara Sistem Daring.
- (8) Data objek dan Subjek Pajak yang sudah divalidasi selanjutnya dilakukan pencetakan SSPD-BPHTB.

- (9) Pejabat yang berwenang menandatangani SPTPD-BPHTB sebagai berikut:
- a. SPTPD-BPHTB dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) oleh Kepala Badan atau Kepala Bidang yang berwenang, dan apabila kedua-duanya berhalangan maka pengesahan dapat didelegasikan kepada pejabat yang berwenang setingkat di bawah Kepala Bidang; dan
 - b. SPTPD-BPHTB dengan Nilai Perolehan Objek Pajak diatas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), ditandatangani oleh Kepala Badan atau Kepala Bidang yang berwenang.

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak yang tidak melaksanakan kewajiban pelaporan SPTPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda.
- (2) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan STPD dalam satuan rupiah untuk setiap SPTPD.
- (3) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
- (4) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan jika Wajib Pajak mengalami keadaan kahar (*force majeure*).
- (5) Kriteria keadaan kahar (*force majeure*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yaitu:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati

Pasal 12

- (1) Bapenda dapat melakukan verifikasi administrasi dan/atau lapangan atas SPTPD BPHTB yang disampaikan wajib pajak.
- (2) Setiap formulir pembayaran SPTPD BPHTB, wajib diajukan oleh Wajib Pajak untuk diteliti/validasi oleh Bapenda.
- (3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mencocokkan kebenaran NOP dengan NJOP yang ada di SISMIOP;
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SPTPD BPHTB; dan/atau
 - c. mencocokkan kebenaran informasi yang tercantum dalam SPTPD BPHTB.
- (4) Tata cara Verifikasi SPTPD BPHTB adalah sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak selaku penerima hak yang mengajukan permohonan verifikasi SPTPD BPHTB yang akan dibayarkan dengan menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam verifikasi SPTPD BPHTB terdiri atas:
 1. SPTPD BPHTB yang telah dicap dan ditandatangani oleh PPAT/kepala kantor lelang/Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN;
 2. fotokopi PBB untuk tahun perolehan hak;

3. fotokopi STTS/bukti pembayaran PBB pada tahun pengurusan BPHTB dan harus lunas pembayaran minimal 5 (lima) tahun terakhir;
 4. fotokopi identitas Wajib Pajak (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dokumen kepegawaian, Surat Keputusan pensiun, atau bukti identitas lainnya);
 5. fotokopi akta jual beli/akta hibah/akta waris/risalah lelang/ putusan pengadilan/dokumen akta pemindahan hak lainnya;
 6. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/ surat keputusan instansi berwenang;
 7. surat kuasa bermeterai, apabila dikuasakan;
 8. fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak;
 9. fotokopi surat keterangan kematian/akta kematian (khusus untuk waris); dan
 10. dokumen lainnya yang diperlukan.
- b. dalam hal ketentuan SPTPD BPHTB bersama dokumen pendukung telah terpenuhi, Bapenda menindaklanjuti dengan:
1. meneliti kewajaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek pajak BPHTB;
 2. meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor;
 3. mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SPTPD BPHTB dan NOP yang dicantumkan di fotokopi SPPT dengan NOP yang ada di SISMIOP;
 4. mencocokkan NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SPTPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi yang ada di SISMIOP/SIMPBB;
 5. mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SPTPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi yang ada di SISMIOP;
 6. memverifikasi pembayaran/pelunasan PBB 5 (lima) tahun terakhir yang ada di SISMIOP;
 7. mencocokkan identitas Wajib Pajak dalam SPTPD BPHTB dengan bukti foto kopi identitas;
 8. memverifikasi harga transaksi/nilai pasar/nilai lelang yang tercantum dalam SPTPD BPHTB dengan akta jual beli/akta hibah/risalah lelang/dll;
 9. mencocokkan data dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah; dan/atau
 10. mencocokkan luas tanah yang dialihkan dalam SPTPD BPHTB dengan bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah/ keputusan instansi berwenang.
- (5) Bapenda dapat melakukan verifikasi lapangan untuk mengecek kebenaran atas data SPTPD BPHTB dan dokumen pendukung.
- (6) SPTPD BPHTB yang telah sesuai dengan hasil verifikasi dilakukan validasi dan dicap tinta basah.
- (7) Validasi SPTPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Bapenda.

**Bagian Kelima
Saat BPHTB Terutang**

Pasal 13

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pelunasannya menjadi bukti bagi Wajib Pajak untuk:
 - a. permohonan penandatanganan akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris;
 - b. permohonan penandatanganan risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara; dan
 - c. pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran penulisan hak atas tanah.

Pasal 14

- (1) PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Pejabat lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak melunasi BPHTB terutang dengan bukti lunas.

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak melaporkan, menghitung, dan membayar sendiri BPHTB yang terutang.
- (2) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya BPHTB, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:

- a. SKPDKB dalam hal apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang;
 - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak; dan
 - d. SKPDLB dalam hal jumlah pajak yang dibayar lebih besar dari jumlah pajak yang terutang.
- (3) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tahun berikutnya setelah tanggal penetapan akta jual beli, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan saat terakhir BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak.
- (4) Contoh format formulir SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan BPHTB

Pasal 16

- (1) Penelitian SSPD BPHTB 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, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (3) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.

- (5) Proses penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (6) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

Pasal 17

- (1) Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak ke bank persepsi atau bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Bank tempat penerimaan pembayaran BPHTB hanya memproses dan menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang menggunakan media setor BPHTB berupa SSPD-BPHTB yang telah dilengkapi tanda tangan wajib pajak, tanda tangan dan cap PPAT /Notaris, kepala kantor yang membidangi lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan telah mendapatkan validasi dan cap basah dari Bapenda.

Bagian Ketujuh

Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Banding

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati Melalui Kepala Bapenda terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keadaan di luar kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT,

SKPDLB, atau SKPDN paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.

- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (7) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Bupati atau Kepala Bapenda kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (9) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak.
- (10) Contoh format surat permohonan keberatan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 19

- (1) Bupati atau Kepala Bapenda harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Bapenda dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (7).
- (4) Keputusan Bupati atau Kepala Bapenda atas keberatan dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

- (6) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui verifikasi yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 20

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menugaskan pejabat untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam LHP keberatan penetapan pajak daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menugaskan Pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam LHP keberatan penetapan pajak daerah.

Pasal 21

- (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 1 (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.

Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada pengadilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatan pajak yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari keputusan keberatan tersebut.
- (2) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 23

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.

- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedelapan
Tata Cara Pelaporan

Pasal 24

- (1) PPAT/Notaris wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan akta atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal PPAT/Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Contoh format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 25

- (1) Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

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

Bagian Kesembilan

Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 27

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Kepala Bapenda.
- (2) Bupati atau Kepala Bapenda 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) telah dilampaui dan Bupati atau Kepala Bapenda tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang BPHTB, kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang BPHTB.
- (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, Bupati atau Kepala Bapenda memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB.
- (7) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Wajib Pajak pribadi (umum):

mengajukan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau Kepala Bapenda dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau identitas lainnya;
 2. surat permohonan pengembalian bermeterai Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
 3. fotokopi akta jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;

4. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
 5. fotokopi lunas PBB 5 (lima) tahun terakhir; dan
 6. SPTPD BPHTB yang sudah di validasi.
- b. Wajib Pajak Badan:
- mengajukan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Bupati atau Kepala Bapenda dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:
1. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
 2. fotokopi susunan pengurus;
 3. surat permohonan ditandatangani oleh pimpinan dan bermaterai Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
 4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermeterai Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
 5. fotokopi SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir berturut-turut;
 6. fotokopi akta jual beli/sertifikat (kecuali batal transaksi) bukti pembayaran pajak BPHTB dari bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati;
 7. SPTPD BPHTB yang sudah divalidasi; dan
 8. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi.

Pasal 28

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada anggaran belanja tidak terduga.
- (2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan bukti yang lengkap dan sah yaitu:
 - a. Keputusan Bupati mengenai pengembalian BPHTB; dan
 - b. SKPDLB.

Pasal 29

Prosedur pengembalian lebih bayar BPHTB yang terjadi pada tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya:

- a. Kepala Bapenda mengajukan Permohonan pencairan dana kelebihan penerimaan BPHTB untuk dibebankan pada belanja tidak terduga;
- b. SP2D-BPHTB yang diterbitkan sebagai dasar untuk pembayaran ke rekening wajib pajak.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sampit,
pada tanggal 6 Mei 2024

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,



HALIKINNOR

Diundangkan di Sampit
pada tanggal 6 Mei 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR,



FAJRUR RAHMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR TAHUN 2024
NOMOR 16

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
NOMOR 16 TAHUN 2024
TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

PERHITUNGAN BPHTB

- (1) rumus: $BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$.
- (2) Cara penghitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
 - a. bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan: $NPOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$;
 - b. bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan: $NJOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.
- (3) Cara penghitungan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat ditetapkan sebagai berikut:
 $NPOP - NPOPTKP = NPOPKP \times 5\% = \text{Pajak Yang Terutang}$.

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,



HALIKINNOR

FORMULIR SPTPD – BPHTB

 BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR	SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak	
		NO. 000387	
A. 1. Nama Wajib Pajak : _____ 2. NPWP : Diisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki 3. Alamat Wajib Pajak : _____ Blok/Kav/Nomor : _____ 4. Kelurahan/Desa : _____ 5. RT/RW : _____ 6. Kecamatan : _____ 7. Kabupaten/Kota : _____ 8. Kode Pos : 			
B. 1. NOP PBB : Diisi sesuai dengan Nomor Objek Pajak PBB pada SPPT PBB 2. Lokasi Objek Pajak : _____ Blok/Kav/Nomor : _____ 3. Kelurahan/Desa : _____ 4. RT/RW : _____ 5. Kecamatan : _____ 6. Kabupaten/Kota : _____ 7. Kode Pos : 			
Perhitungan NJOP PBB :			
Objek Pajak	Diisi tanah dan atau bangunan yang hanya diperoleh	Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun.....	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (Bumi)	7. Luas Tanah (Bumi) _____ m ²	9. NJOP Tanah (Bumi)/m ² Rp. _____	(angka 7 x angka 9) 11. Rp. _____
	8. Luas Bangunan _____ m ²	10. NJOP Bangunan/m ² Rp. _____	(angka 8 x angka 10) 12. Rp. _____
Bangunan			(angka 11 + angka 12) 13. Rp. _____
			NJPBB : _____
14. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :			13. Rp. _____
15. Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan / Nilai pasar :			Diisi sesuai petunjuk SPTD Rp. _____
16. Nomor Sertifikat Tanah 			
C. PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Perhitungan Wajib Pajak)			
Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP)			1 ►
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)			2 ►
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP)			angka 1 - angka 2 3 ►
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang			5% x angka 3 4 ►
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar			5 ►
D. Jumlah Setoran Berdasarkan : (Beri Tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)			
☐ a. Perhitungan Wajib Pajak			
b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____			
c. Pengurangan dihitung sendiri karena : 			
d. _____			
*) Coret yang tidak perlu			
Jumlah Pembayaran Rp. _____			
Terbilang : _____			

MENGETAHUI :			Tgl. _____
PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)			WAJIB PAJAK
			
Nama lengkap, stempel dan tanda tangan			Nama lengkap dan tanda tangan

 BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR	SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	Lembar 2 Untuk PPAT/Notaris																																													
NO.																																															
A. 1. Nama Wajib Pajak : 2. NPWP : 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan/Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan : 7. Kabupaten/Kota : 8. Kode Pos :																																															
B. 1. NOP PBB : 2. Lokasi Objek Pajak : 3. Kelurahan/Desa : 4. RT/RW : 5. Kecamatan : 6. Kabupaten/Kota : 7. Kode Pos :																																															
Perhitungan NJOP PBB :																																															
<table><tr><th>Objek Pajak</th><th>Diisi tanah dan atau bangunan yang hanya diperoleh</th><th>Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun.....</th><th colspan="2">Luas x NJOP PBB / m²</th></tr><tr><td rowspan="2">Tanah (Bumi)</td><td>7. Luas Tanah (Bumi)</td><td>9. NJOP Tanah (Bumi)/m²</td><td colspan="2">(angka 7 x angka 9)</td></tr><tr><td>m²</td><td>Rp.</td><td>11.</td><td>Rp.</td></tr><tr><td rowspan="2">Bangunan</td><td>8. Luas Bangunan</td><td>10. NJOP Bangunan/m²</td><td colspan="2">(angka 8 x angka 10)</td></tr><tr><td>m²</td><td>Rp.</td><td>12.</td><td>Rp.</td></tr><tr><td colspan="3" rowspan="2">NJOP PBB :</td><td>13.</td><td>Rp.</td></tr><tr><td colspan="2">Diisi sesuai petunjuk SPTPD</td></tr><tr><td colspan="3">14. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :</td><td colspan="2">Rp.</td></tr><tr><td colspan="3">15. Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan / Nilai pasar :</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="3">16. Nomor Sertifikat Tanah :</td><td colspan="2"></td></tr></table>			Objek Pajak	Diisi tanah dan atau bangunan yang hanya diperoleh	Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun.....	Luas x NJOP PBB / m ²		Tanah (Bumi)	7. Luas Tanah (Bumi)	9. NJOP Tanah (Bumi)/m ²	(angka 7 x angka 9)		m ²	Rp.	11.	Rp.	Bangunan	8. Luas Bangunan	10. NJOP Bangunan/m ²	(angka 8 x angka 10)		m ²	Rp.	12.	Rp.	NJOP PBB :			13.	Rp.	Diisi sesuai petunjuk SPTPD		14. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :			Rp.		15. Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan / Nilai pasar :					16. Nomor Sertifikat Tanah :				
Objek Pajak	Diisi tanah dan atau bangunan yang hanya diperoleh	Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun.....	Luas x NJOP PBB / m ²																																												
Tanah (Bumi)	7. Luas Tanah (Bumi)	9. NJOP Tanah (Bumi)/m ²	(angka 7 x angka 9)																																												
	m ²	Rp.	11.	Rp.																																											
Bangunan	8. Luas Bangunan	10. NJOP Bangunan/m ²	(angka 8 x angka 10)																																												
	m ²	Rp.	12.	Rp.																																											
NJOP PBB :			13.	Rp.																																											
			Diisi sesuai petunjuk SPTPD																																												
14. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :			Rp.																																												
15. Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan / Nilai pasar :																																															
16. Nomor Sertifikat Tanah :																																															
C. PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Perhitungan Wajib Pajak) <table><tr><td>Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP)</td><td>1</td><td>▶</td></tr><tr><td>Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)</td><td>2</td><td>▶</td></tr><tr><td>Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP)</td><td>angka 1 - angka 2</td><td>3 ▶</td></tr><tr><td>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang</td><td>5% x angka 3</td><td>4 ▶</td></tr><tr><td>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar</td><td></td><td>5 ▶</td></tr></table>			Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP)	1	▶	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)	2	▶	Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP)	angka 1 - angka 2	3 ▶	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3	4 ▶	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		5 ▶																														
Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP)	1	▶																																													
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)	2	▶																																													
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP)	angka 1 - angka 2	3 ▶																																													
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3	4 ▶																																													
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		5 ▶																																													
D. Jumlah Setoran Berdasarkan : (Beri Tanda silang "X" pada kotak yang sesuai) ☐ a. Perhitungan Wajib Pajak b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : Tanggal : c. Pengurangan dihitung sendiri karena : d.																																															
*) Coret yang tidak perlu																																															
Jumlah Pembayaran Rp. Terbilang :																																															
MENGETAHUI : PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *) Tgl. WAJIB PAJAK Nama lengkap, stempel dan tanda tangan Nama lengkap dan tanda tangan																																															

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB)**

Lembar 3
Untuk Kantor
Bidang
Pertanahan

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

NO.

A.

1. Nama Wajib Pajak	:							
2. NPWP	:							Disi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki
3. Alamat Wajib Pajak	:	_____ Blok/Kav/Nomor : _____						
4. Kelurahan/Desa	:	_____			5. RT/RW	:	6. Kecamatan	: _____
7. Kabupaten/Kota	:	_____			8. Kode Pos	:		

B. 1. NOP PBB : ☐ Disi sesuai dengan Nomor Objek Pajak PBB pada SPPT PBB

2. Lokasi Objek Pajak : _____ Blok/Kav/Nomor : _____

3. Kelurahan/Desa : _____ 4. RT/RW _____ 5. Kecamatan : _____

6. Kabupaten/Kota : _____ 7. Kode Pos :

Perhitungan NJOP PBB :

Objek Pajak	<i>Diisi tanah dan atau bangunan yang hanya diperoleh</i>	<i>Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/Tahun.....</i>	<i>Luas x NJOP PBB / m²</i>	
Tanah (Bumi)	7. Luas Tanah (Bumi)	9. NJOP Tanah (Bumi)/m²	<i>(angka 7 x angka 9)</i>	
	_____ m ²	Rp. _____	11.	Rp. _____
Bangunan	8. Luas Bangunan	10. NJOP Bangunan/m²	<i>(angka 8 x angka 10)</i>	
	_____ m ²	Rp. _____	12.	Rp. _____
			<i>(angka 11 + angka 12)</i>	
			NJOP PBB :	
			13.	Rp. _____
				<i>Diisi sesuai petunjuk SPTPD</i>
14. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :			Rp. _____	
15. Harga transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan / Nilai pasar :				
16. Nomor Sertifikat Tanah :				

C. PERHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Perhitungan Wajib Pajak)			
Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP)		1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)		2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP)	<i>angka 1 - angka 2</i>	3	▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	<i>5% x angka 3</i>	4	▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		5	▶

D. Jumlah Setoran Berdasarkan : (Beri Tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

☐ a. Perhitungan Wajib Pajak

b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____

c. Pengurangan dihitung sendiri karena : ☐ ☐

d. _____

***) Coret yang tidak perlu**

Jumlah Pembayaran Rp. _____

Terbilang : _____

MENGETAHUI :
PPAT / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG /
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA ')

Tgl. _____
WAJIB PAJAK

Ilama lengkap, stempel dan tanda tangan

Nama lengkap dan tanda tangan

Nama lengkap dan tanda tangan

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,

HALKINNOR

No. SKPDKB : 0 /SKPDKB/BPHTB/20

TANDA TERIMA

NOP :
Nama :
Alamat :

Sampit,
Yang Menerima,

()

2. FORMULIR SKPDKBT

PEMERINTAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. Jendral Ahmad Yani No. 14A Telp (0531) 31666, Fax (0531) 31666	SKPDKBT (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR TAMBAHAN) Tahun :	No. Urut																																																			
Nama : Alamat :																																																					
I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan : Akta/ Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *) Nama : NOP : Alamat : Ayat Pajak : 4 . 1 . 1 . 1 6 Nama Pajak : BPHTB																																																					
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai <table><tr><td>1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>7. Pajak yang telah dibayar</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8. Diperhitungkan :</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.a Pokok STPD</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.b Pengurangan</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.c Jumlah (8.a + 8.b)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.d Dikurangi pokok SKPDLB</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.e Jumlah (8.c + 8.d)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8.e)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>10. Pajak yang kurang dibayar (6 - 9)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>12. Jumlah yang masih harus dibayar (10 + 11)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr></table>			1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-	2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-	3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-	4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-	5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-	6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-	7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-	8. Diperhitungkan :	Rp	-	8.a Pokok STPD	Rp	-	8.b Pengurangan	Rp	-	8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-	8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-	8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-	9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8.e)	Rp	-	10. Pajak yang kurang dibayar (6 - 9)	Rp	-	11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-	12. Jumlah yang masih harus dibayar (10 + 11)	Rp	-
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-																																																			
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-																																																			
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-																																																			
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-																																																			
5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-																																																			
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-																																																			
7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-																																																			
8. Diperhitungkan :	Rp	-																																																			
8.a Pokok STPD	Rp	-																																																			
8.b Pengurangan	Rp	-																																																			
8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-																																																			
8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-																																																			
8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-																																																			
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 + 8.e)	Rp	-																																																			
10. Pajak yang kurang dibayar (6 - 9)	Rp	-																																																			
11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-																																																			
12. Jumlah yang masih harus dibayar (10 + 11)	Rp	-																																																			
Dengan huruf																																																					
PERHATIAN Harap penyetoran pajak yang harus dibayar tersebut diatas dilakukan melalui Kas Umum Daerah (KUD) atau Bank lainnya yang ditunjuk dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)																																																					
Sampit, Kepala Badan, NIP.																																																					
*) coret yang tidak perlu																																																					

Gunting disini

No. SKPDKBT : 0 /SKPDKBT/BPHTB/20	
TANDA TERIMA	
NOP : Nama : Alamat :	Sampit, Yang Menerima, ()

3. FORMULIR SKPDLB

PEMERINTAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. Jendral Ahmad Yani No. 14A Telp (0531) 31666, Fax (0531) 31666	SKPDLB (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH LEBIH BAYAR) Tahun :	No. Urut																																																			
Nama : Alamat :																																																					
I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan : Akta/ Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *) Nama : NOP : Alamat : Ayat Pajak : 4 . 1 . 1 . 1 6 Nama Pajak : BPHTB																																																					
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai <table><tr><td>1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>7. Pajak yang telah dibayar</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8. Diperhitungkan :</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.a Pokok STPD</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.b Pengurangan</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.c Jumlah (8.a + 8.b)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.d Dikurangi pokok SKPDLB</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.e Jumlah (8.c + 8.d)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>10. Jumlah kelebihan pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>12. Jumlah kelebihan yang harus dibayar (10 + 11)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr></table>			1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-	2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-	3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-	4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-	5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-	6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-	7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-	8. Diperhitungkan :	Rp	-	8.a Pokok STPD	Rp	-	8.b Pengurangan	Rp	-	8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-	8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-	8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-	9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)	Rp	-	10. Jumlah kelebihan pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)	Rp	-	11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-	12. Jumlah kelebihan yang harus dibayar (10 + 11)	Rp	-
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-																																																			
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-																																																			
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-																																																			
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-																																																			
5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-																																																			
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-																																																			
7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-																																																			
8. Diperhitungkan :	Rp	-																																																			
8.a Pokok STPD	Rp	-																																																			
8.b Pengurangan	Rp	-																																																			
8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-																																																			
8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-																																																			
8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-																																																			
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)	Rp	-																																																			
10. Jumlah kelebihan pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)	Rp	-																																																			
11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-																																																			
12. Jumlah kelebihan yang harus dibayar (10 + 11)	Rp	-																																																			
Dengan huruf																																																					
PERHATIAN Harap penyetoran pajak yang harus dibayar tersebut diatas dilakukan melalui Kas Umum Daerah (KUD) atau Bank lainnya yang ditunjuk dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)																																																					
Sampit, Kepala Badan, NIP.																																																					
*) coret yang tidak perlu																																																					

Gunting disini

No. SKPDLB : 0 /SKPDLB/BPHTB/20	
TANDA TERIMA	
NOP :	
Nama :	
Alamat :	
Sampit, Yang Menerima,	
()	

4. FORMULIR SKPDN

PEMERINTAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR BADAN PENDAPATAN DAERAH Jl. Jendral Ahmad Yani No. 14A Telp (0531) 31666, Fax (0531) 31666	SKPDN (SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH NIHL) Tahun :	No. Urut																																																			
Nama : Alamat :																																																					
I. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan : Akta/ Risalah Lelang/Pendaftaran Hak *) Nama : NOP : Alamat : Ayat Pajak : 4 . 1 . 1 . 1 6 Nama Pajak : BPHTB																																																					
II. Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut diatas, penghitungan jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai <table><tr><td>1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>7. Pajak yang telah dibayar</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8. Diperhitungkan :</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.a Pokok STPD</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.b Pengurangan</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.c Jumlah (8.a + 8.b)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.d Dikurangi pokok SKPDLB</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>8.e Jumlah (8.c + 8.d)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>10. Jumlah pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)</td><td>Rp</td><td>-</td></tr><tr><td>12. Jumlah yang harus dibayar (10 + 11)</td><td></td><td>NIHIL</td></tr></table>			1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-	2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-	3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-	4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-	5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-	6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-	7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-	8. Diperhitungkan :	Rp	-	8.a Pokok STPD	Rp	-	8.b Pengurangan	Rp	-	8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-	8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-	8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-	9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)	Rp	-	10. Jumlah pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)	Rp	-	11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-	12. Jumlah yang harus dibayar (10 + 11)		NIHIL
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Rp	-																																																			
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	Rp	-																																																			
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1 - 2)	Rp	-																																																			
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% X Rp 0 (3)	Rp	-																																																			
5. Pengenaan Hak Pengelolaan/Hibah Wasiat/Waris : 0% X Rp 0 (4)	Rp	-																																																			
6. Pajak yang seharusnya dibayar (4 atau 5)	Rp	-																																																			
7. Pajak yang telah dibayar	Rp	-																																																			
8. Diperhitungkan :	Rp	-																																																			
8.a Pokok STPD	Rp	-																																																			
8.b Pengurangan	Rp	-																																																			
8.c Jumlah (8.a + 8.b)	Rp	-																																																			
8.d Dikurangi pokok SKPDLB	Rp	-																																																			
8.e Jumlah (8.c + 8.d)	Rp	-																																																			
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan (7 - 8.e)	Rp	-																																																			
10. Jumlah pembayaran Pokok Pajak (6 - 9)	Rp	-																																																			
11. Sanksi administrasi berupa bunga (Pasal 172 Perda Pajak Daerah No 1 Tahun 2024)	Rp	-																																																			
12. Jumlah yang harus dibayar (10 + 11)		NIHIL																																																			
Dengan huruf																																																					
PERHATIAN Harap penyetoran pajak yang harus dibayar tersebut diatas dilakukan melalui Kas Umum Daerah (KUD) atau Bank lainnya yang ditunjuk dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)																																																					
Sampit, Kepala Badan, NIP.																																																					
*) coret yang tidak perlu																																																					

No. SKPDN : 0 /SKPDN/BPHTB/20	
TANDA TERIMA	
NOP : Nama : Alamat :	Sampit, Yang Menerima,
()	

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,
HALIKINNOR

LAMPIRAN V
PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
NOMOR 16 TAHUN 2024
TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN DAN PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

LAPORAN PPAT

No	AKTA		Bentuk Perbuatan Hukum	Nama dan Alamat		Jenis dan Nomor Hak	Letak Tanah dan Bangunan	Nilai HT/Harga Transaksi/ Peralihan Hak (Rp.)	Luas (m2)		SPPT PBB		SSP		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

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,

