



BUPATI BINTAN
PROVINSI KEPULAUAN RIAU

PERATURAN BUPATI BINTAN
NOMOR 32 TAHUN 2024

TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BINTAN,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 101 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tata cara pemungutan pajak daerah diatur dengan Peraturan Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. [Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997](#) tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan [Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000](#) tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
2. [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 ...

- Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
3. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007](#) tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
 4. [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);
 5. [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);
 6. [Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2024](#) tentang Kabupaten Bintan di Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6954);
 7. [Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2006](#) tentang Perubahan Nama Kabupaten Kepulauan Riau menjadi Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4605);
 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 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);
 10. [Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020](#) tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 11. [Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021](#) tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1492);

12. [Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023](#) Tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
13. [Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2022](#) tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Tahun 2022 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Nomor 63);
14. [Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Nomor 68).

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bintan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bintan.
3. Bupati adalah Bupati Bintan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Badan Pemungut Pajak Daerah adalah Perangkat Daerah pelaksana pemungut pajak daerah Kabupaten Bintan.
6. Kepala Badan Pemungut Pajak Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah pelaksana pemungut pajak daerah Kabupaten Bintan.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Kas Daerah adalah kas Kabupaten Bintan atau badan yang diserahi wewenang dan penanggungjawab sebagai pemegang kas di Daerah.
9. Bank Persepsi adalah bank umum yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima setoran penerimaan daerah.
10. PT. Pos Indonesia (Persero) yang selanjutnya disingkat Pos Indonesia adalah kantor pos yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima setoran penerimaan daerah.

11. 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.
12. 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 politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenai Pajak.
14. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan kewajiban.
16. Masa Pajak adalah pada saat suatu jangka waktu tertentu pada bagian tahun pajak, dalam tahun pajak, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan Pajak terutang.
17. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
18. 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.
19. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

21. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
22. 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
23. 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.
24. Jual beli adalah suatu persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.
25. Tukar menukar adalah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.
26. Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.
27. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
28. Waris adalah orang yang berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal.
29. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
30. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
31. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
32. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
33. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha

dan melikuidasi

dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

34. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
35. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
36. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
37. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
38. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
39. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
40. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
41. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
42. 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 sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
43. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah

bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

44. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
45. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.
46. Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
47. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
48. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
49. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
50. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
51. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan yang terutang ke kas daerah melalui Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.
52. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk

memberitahukan

memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

53. 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.
54. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
55. 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.
56. 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.
57. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
58. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
59. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak daerah Kurang bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
60. Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur atau memperingatkan Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak atau menyampaikan SPTPD.

61. Surat

61. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
62. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
63. Putusan banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
64. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
65. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
66. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
67. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
68. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
69. Pemindahbukuan adalah suatu proses memindahbukukan penerimaan pajak untuk dibukukan pada penerimaan pajak yang sesuai.
70. Bukti Pemindahbukuan adalah dokumen bukti yang menunjukkan bahwa telah dilakukan Pemindahbukuan.

BAB II

BAB II
NAMA PAJAK, DOKUMEN DASAR PEMUNGUTAN PAJAK, SUBJEK, WAJIB
PAJAK DAN OBJEK BPHTB

Bagian Kesatu
Nama Dan Dokumen Dasar Pemungutan Pajak

Pasal 2

- (1) Dengan nama BPHTB dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Dokumen yang digunakan sebagai dasar pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah SSPD-BPHTB yang dipersamakan dengan SPTPD.

Bagian Kedua
Subjek, Wajib Pajak Dan Objek BPHTB

Pasal 3

- (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.

Pasal 4

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

- b. pemberian hak baru karena:
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan 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) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah 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 perundang-undangan;
 - 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 MBR sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (5) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu.
- (6) Kepemilikan rumah pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan unit hunian pertama yang akan dimiliki oleh:
 - a. Suami dan/atau istri, dalam hal orang pribadi telah kawin;
 - b. Orang pribadi yang berusia sama dengan atau lebih 18 (delapan belas) tahun dan tidak lagi menjadi tanggungan keluarga, dalam hal orang pribadi tidak kawin.
- (7) Rumah pertama dengan kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

a. diselenggarakan

JDIH.BINTANKAB.GO.ID

- a. diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi orang pribadi Warga Negara Indonesia berupa rumah umum yang termasuk kriteria MBR;
- b. batasan penghasilan MBR, luas tanah, luas lantai, dan harga jual mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. merupakan rumah pertama yang dimiliki orang pribadi yang digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak dimiliki;
- d. hanya memiliki fungsi sebagai bangunan tempat tinggal yang layak huni, tidak termasuk rumah toko dan rumah kantor;
- e. memiliki kode identitas rumah umum yang disediakan melalui aplikasi di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f. harga jual sebagaimana dimaksud pada huruf b merupakan nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh pengusaha atau pengembang yang melakukan penyerahan, tidak termasuk biaya-biaya yang diminta pihak ketiga selain pengusaha atau pengembang yang melakukan penyerahan rumah umum diantaranya biaya transaksi jual beli dan biaya transaksi pembiayaan.

BAB III

DASAR PENGENAAN, SAAT TERUTANG, DAN WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek Pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru 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 nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Dalam hal NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan, pejabat yang ditunjuk menetapkan besarnya NJOP PBB.
- (5) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (6) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan pemindahan hak karena tukar menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a angka 2, kedua belah pihak dikenakan BPHTB.
- (7) Dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (8) Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

BAB IV
TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu
Pembayaran dan Penyetoran Pajak

Pasal 6

- (1) Pemungutan BPHTB dilarang diborongkan.
- (2) Pembayaran dan penyetoran BPHTB dilakukan dalam mata uang Rupiah.
- (3) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB, SSPD atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSPD.
- (4) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (6) Jangka waktu pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang paling lama:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah;
 - c. pada tanggal dilakukan pendaftaran hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal waris;
 - d. pada tanggal ditunjuknya pemenang lelang dalam hal lelang;
 - e. pada tanggal ditandatanganinya surat keputusan pemberian hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal pemberian hak baru;
 - f. pada tanggal putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal pelaksanaan putusan hakim.
- (7) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) huruf a dan ayat (6) berdasarkan nilai perolehan objek pajak.
- (8) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. Jumlah

- a. Jumlah BPHTB lebih bayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. Jumlah BPHTB kurang bayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan BPHTB.
- (9) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.

Pasal 7

STPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Keberatan, Surat Keputusan Pembetulan, Putusan Banding, serta Putusan Peninjauan Kembali, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Pasal 8

- (1) Pembayaran dan penyetoran pajak dilakukan ke Kas Daerah melalui:
 - a. layanan pada loket/teller; dan/atau
 - b. layanan dengan menggunakan Sistem Elektronik
- (2) Pembayaran dan penyetoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada Bendahara Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah/Bank Persepsi/Pos Indonesia.

Pasal 9

- (1) Sarana administrasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dapat berupa:
 - a. bukti penerimaan atas pembayaran dan penyetoran pajak melalui sistem pembayaran pajak secara elektronik atau bukti penerimaan yang diterbitkan oleh Bendahara Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah/Bank Persepsi/Pos Indonesia;
 - b. bukti Pemindahbukuan atas pembayaran dan penyetoran pajak melalui Pemindahbukuan; atau
 - c. bukti penerimaan pajak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) SSPD BPHTB, SSPD atau sarana administrasi lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) dinyatakan sah, dalam hal telah divalidasi dan diberi nomor transaksi penerimaan pada sistem penerimaan dan anggaran Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bukti Pemindahbukuan dinyatakan sah

dalam hal

dalam hal telah ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang untuk menerbitkan bukti Pemindahbukuan.

- (4) Pembayaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak diakui sebagai pelunasan kewajiban sesuai dengan tanggal bayar yang tertera pada bukti penerimaan atau tanggal bayar berdasarkan validasi pada SSPD-BPHTB, SSPD atau sarana administrasi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 10

- (1) SSPD BPHTB digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan berfungsi sebagai SPOP PBB-P2.
- (2) SSPD-BPHTB terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu
 - a. lembar ke-1 untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar ke-2 untuk Kantor Badan Pemungut Pajak Daerah;
 - c. lembar ke-3 untuk Tempat Pembayaran BPHTB;
 - d. lembar ke-4 untuk PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang; dan
 - e. lembar ke-5 untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan.
- (3) Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, Wajib Pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil.
- (4) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (3) cukup diketahui oleh PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan.
- (5) SSPD BPHTB nihil lembar ke-3 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Kantor Badan Pemungut Pajak Daerah.
- (6) SSPD atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSPD digunakan untuk pembayaran atas STPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Keberatan, Surat Keputusan Pembetulan, atau Putusan Banding.

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak yang melakukan pembayaran dan penyetoran pajak melalui sistem pembayaran pajak secara elektronik diberikan bukti penerimaan.
- (2) Bukti penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen bukti pembayaran yang diberikan oleh tempat pembayaran, termasuk dokumen bukti pembayaran dalam format elektronik atau dokumen lain yang dipersamakan dengan bukti penerimaan.

Pasal 12

Pasal 12

- (1) Dalam hal terjadi kesalahan pembayaran atau penyetoran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan Pemindahbukuan kepada pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemindahbukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemindahbukuan karena adanya kesalahan dalam pengisian formulir SSPD-BPHTB atau SSPD;
 - b. Pemindahbukuan karena adanya kesalahan dalam pengisian data pembayaran pajak yang dilakukan melalui sistem pembayaran pajak secara elektronik;
 - c. Pemindahbukuan karena adanya kesalahan perekaman atas SSPD-BPHTB, SSPD atau sarana administrasi lain, yang dilakukan oleh Bendahara Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah/Bank Persepsi/Pos Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8;
 - d. Pemindahbukuan karena kesalahan perekaman atau pengisian Bukti Pemindahbukuan oleh pegawai Badan Pemungut Pajak Daerah;
 - e. Pemindahbukuan dalam rangka pemecahan setoran pajak dalam SSPD-BPHTB, SSPD, Bukti Penerimaan, atau Bukti Pemindahbukuan menjadi beberapa jenis pajak atau setoran beberapa Wajib Pajak, dan/atau objek pajak;
 - f. Pemindahbukuan karena jumlah pembayaran pada SSPD-BPHTB, SSPD, Bukti Penerimaan, atau Bukti Pemindahbukuan lebih besar dari pada pajak yang terutang dalam SSPD-BPHTB atau STPD; dan
- (3) Kesalahan dalam pengisian formulir SSPD-BPHTB atau SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat berupa kesalahan dalam pengisian nama Wajib Pajak, NOPD dan/atau letak objek pajak, kode akun pajak, nomor ketetapan, dan/atau jumlah pembayaran.
- (4) Kesalahan dalam pengisian data pembayaran pajak yang tertera dalam bukti penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat berupa kesalahan dalam pengisian nama Wajib Pajak, NOPD dan/atau letak objek pajak, kode akun pajak, nomor ketetapan, dan/atau jumlah pembayaran.
- (5) Kesalahan perekaman oleh Bendahara Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah/petugas Bank Persepsi/Pos Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terjadi apabila data yang tertera pada lembar asli SSPD-BPHTB atau SSPD, berbeda dengan data pembayaran yang telah divalidasi oleh Bendahara

Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah/petugas Bank Persepsi/Pos Indonesia.

- (6) Kesalahan perekaman atau pengisian Bukti pemindahbukuan oleh pegawai Badan Pemungut Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d terjadi dalam hal data yang tertera dalam Bukti Pemindahbukuan berbeda dengan permohonan Pemindahbukuan Wajib Pajak.
- (7) Pemindahbukuan atas pembayaran pajak dengan SSPD-BPHTB, SSPD, Bukti Penerimaan, dan Bukti Pemindahbukuan dapat dilakukan ke pembayaran pajak yang sesuai berdasarkan permohonan Wajib Pajak.

Pasal 13

- (1) Permohonan Pemindahbukuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) diajukan ke kantor Badan Pemungut Pajak Daerah tempat pembayaran diadministrasikan menggunakan surat permohonan Pemindahbukuan.
- (2) Permohonan Pemindahbukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan:
 - a. secara langsung; atau
 - b. melalui pos atau jasa pengiriman dengan bukti pengiriman surat ke Kantor Badan Pemungut Pajak Daerah tempat pembayaran diadministrasikan.
- (3) Permohonan Pemindahbukuan karena kesalahan pembayaran atau penyetoran diajukan oleh Wajib Pajak penyetor.
- (4) Pemindahbukuan karena kesalahan perekaman atau pengisian Bukti Pemindahbukuan, dapat dilakukan secara jabatan oleh Pejabat yang melaksanakan Pemindahbukuan atau dilakukan berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang semula mengajukan permohonan Pemindahbukuan.
- (5) Permohonan Pemindahbukuan yang diajukan atas SSPD-BPHTB, SSPD, Bukti Penerimaan, dan Bukti Pemindahbukuan dari Wajib Pajak yang melakukan penggabungan usaha diajukan oleh penerus perusahaan, entitas baru hasil penggabungan, atau pihak yang menerima penggabungan.
- (6) Pembayaran pajak yang tercantum dalam SSPD-BPHTB, SSPD, bukti penerimaan atau Bukti Pemindahbukuan dapat diajukan permohonan Pemindahbukuan dalam hal pembayaran tersebut belum diperhitungkan dengan pajak yang terutang dalam SSPD BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD.
- (7) Surat permohonan Pemindahbukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan:

a. asli

- a. asli SSPD-BPHTB, asli SSPD, asli Bukti Pemindahbukuan, dokumen bukti penerimaan yang dimohonkan untuk dipindahbukukan;
- b. asli surat pernyataan kesalahan perekaman dari Bendahara Penerimaan, pimpinan Bank Persepsi/Pos Indonesia tempat pembayaran dalam hal permohonan Pemindahbukuan diajukan karena kesalahan perekaman oleh Bendahara Penerimaan Badan Pemungut Pajak Daerah, petugas Bank Persepsi/Pos Indonesia;
- c. fotokopi dokumen identitas penyetor, dokumen identitas wakil badan atau pihak penerima Pemindahbukuan dalam hal penyetor melakukan kesalahan pengisian nama, NOPD, dan alamat objek dan subjek pajak; dan
- d. surat pernyataan bermaterai dari Wajib Pajak yang namanya tercantum dalam SSPD-BPHTB, SSPD, bukti penerimaan, yang menyatakan bahwa pembayaran tersebut sebenarnya bukan pembayaran pajak untuk kepentingannya sendiri dan tidak keberatan dipindahbukukan dalam hal nama pemegang asli SSPD BPHTB, SSPD, bukti penerimaan (yang mengajukan permohonan Pemindahbukuan) tidak sama dengan nama yang tercantum dalam SSPD BPHTB.

Pasal 14

- (1) Dalam hal permohonan Pemindahbukuan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, pejabat yang ditunjuk menerbitkan bukti Pemindahbukuan.
- (2) Tanggal pembayaran pajak yang berlaku dalam Bukti Pemindahbukuan mengacu pada tanggal bayar yang tertera pada bukti penerimaan atau tanggal bayar berdasarkan validasi pada SSPD-BPHTB, SSPD atau sarana administrasi lain yang diajukan Pemindahbukuan.
- (3) Asli SSPD BPHTB, SSPD atau Bukti Pemindahbukuan yang telah dipindahbukukan harus dibubuhi cap dan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan Pemindahbukuan.
- (4) Bukti Pemindahbukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dasar penyesuaian atas pembayaran dan penyetoran pajak yang dilakukan Wajib Pajak.

Pasal 15

Dalam hal permohonan Pemindahbukuan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, Pejabat yang ditunjuk tidak menerbitkan Bukti

Pemindahbukuan dan memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak.

Pasal 16

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bintan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (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 Bupati 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf b diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

JDIH.BINTANKAB.GO.ID

Pasal 18

- (1) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Pejabat yang ditunjuk menerbitkan Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB.
- (2) Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari rangkap 3 (tiga), yaitu:
 - a. Lembar ke-1 untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar ke-2 untuk Kantor Badan Pemungut Pajak Daerah; dan
 - c. Lembar ke-3 untuk Kantor Bidang Pertanahan.

Bagian Kedua

Penyampaian dan Pelaporan SSPD BPHTB

Pasal 19

- (1) Wajib Pajak wajib mengisi SSPD BPHTB yang dipersamakan sebagai SPTPD dengan benar, lengkap, dan jelas dan disampaikan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) SSPD BPHTB paling sedikit memuat nama, alamat, NJOP, NPOP, dan jumlah pajak terutang yang telah dibayar.
- (3) SSPD BPHTB disampaikan dengan dilampiri:
 - a. formulir surat penyampaian SSPD BPHTB;
 - b. SSPD BPHTB yang telah tertera nomor transaksi penerimaan daerah;
 - c. fotokopi dokumen draft akta atau akta pemindahan Hak atas Tanah dan/Bangunan yang telah ditandatangani;
 - d. fotokopi dokumen risalah lelang yang telah ditandatangani pejabat lelang;
 - e. fotokopi bukti penerimaan BPHTB dari tempat pembayaran;
 - f. fotokopi identitas Wajib Pajak;
 - g. SPPT PBB-P2 atau SK NJOP;
 - h. bukti pembayaran PBB-P2;
 - i. fotokopi akta pengikatan jual beli;
 - j. surat pernyataan kebenaran transaksi jual beli;
 - k. surat kuasa Wajib Pajak apabila dikuasakan;
 - l. fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak;
 - m. fotokopi Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam hal pemberian hak baru;
 - n. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang masih berlaku dan hasil tangkapan

layar lolos verifikasi pada Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan dalam hal memenuhi kriteria MBR;

- o. fotokopi Kartu Keluarga dalam hal Waris dan kriteria MBR;
 - p. foto lokasi objek tanah dan bangunan; dan
 - q. dokumen lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Dalam hal penyampaian SSPD BPHTB diwakilkan oleh wakil atau kuasa Wajib Pajak, wajib menyertakan surat kuasa bermaterai cukup.
- (5) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.

Pasal 20

- (1) Pelaporan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dilakukan setelah pajak terutang dibayarkan atau disetorkan ke Kas Daerah.
- (2) Jangka waktu pelaporan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ada ayat (1) paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 21

- (1) Pelaporan SSPD BPHTB dianggap tidak disampaikan dalam hal:
- a. SSPD BPHTB tidak ditandatangani oleh Wajib Pajak, PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Kepala Kantor Bidang Pertanahan; atau
 - b. SSPD BPHTB tidak sepenuhnya dilampiri keterangan dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3);
- (2) Dalam hal SSPD BPHTB dianggap tidak disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pejabat yang ditunjuk harus memberitahukan secara tertulis atau lisan kepada Wajib Pajak.

Pasal 22

- (1) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SSPD BPHTB yang telah disampaikan dengan menyampaikan pernyataan tertulis sepanjang pejabat yang ditunjuk belum melakukan tindakan pemeriksaan berupa:
- a. penyampaian surat pemberitahuan hasil verifikasi dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak; atau

b. penyampaian

JDIH.BINTANKAB.GO.ID

- b. penyampaian surat pemberitahuan Pemeriksaan kepada Wajib Pajak, kuasa Wajib Pajak atau pegawai Wajib Pajak.
- (2) Pernyataan tertulis dalam pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara memberi tanda pada tempat yang telah disediakan dalam SSPD BPHTB yang menyatakan bahwa Wajib Pajak yang bersangkutan membetulkan SSPD BPHTB.
- (3) Dalam hal pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan lebih bayar, pembetulan SSPD BPHTB harus disampaikan paling lama 2 (dua) tahun sebelum kedaluwarsa penetapan.
- (4) Dalam hal pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan kurang bayar, pembetulan SSPD BPHTB dilampiri dengan SSPD sebagai bukti pelunasan Pajak yang kurang dibayar dan sanksi administratif berupa bunga atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).
- (5) Atas pembetulan SSPD BPHTB yang menyatakan kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sampai dengan tanggal pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (6) Atas kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tidak dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan pokok Pajak yang kurang dibayar.

Bagian Ketiga Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 23

- (1) Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian SSPD BPHTB atas SSPD BPHTB yang dilampiri bukti pembayaran dari tempat pembayaran yang disampaikan Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD-BPHTB.
- (2) Dalam hal BPHTB terutang nihil, Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian SSPD BPHTB dilakukan dengan menggunakan formulir penyampaian SSPD BPHTB.

- (4) Penelitian SSPD BPHTB meliputi:
- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 2. pada basis data PBB-P2;
 - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (5) Pengenaan atas objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (6) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (6) dan ayat (7).
- (7) 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 24

- (1) Dalam hal terdapat indikasi informasi data atau keterangan yang berbeda saat proses penelitian SSPD BPHTB dilaksanakan, penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD BPHTB apabila diperlukan.
- (2) Hasil penelitian lapangan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD BPHTB.

Pasal 25

- (1) Jangka waktu Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dilakukan paling lama:
 - a. 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat;
 - b. 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB dalam hal memerlukan Penelitian Lapangan SSPD BPHTB.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4) jumlah pajak yang dibayarkan atau disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (3) Dalam hal terdapat kekurangan pembayaran atau penyetoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (1) paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya bukti pembayaran atau bukti pelunasan.
- (4) SSPD BPHTB yang telah diteliti, wajib dibubuhi cap "TELAH DITELITI" pada setiap lembaran SSPD BPHTB, ditandatangani Petugas Peneliti, Pejabat Pelayanan, dan Pejabat Penetapan serta dibubuhi stempel Kantor Badan Pemungut Pajak Daerah.
- (5) Cap "TELAH DITELITI" sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan bukti pengesahan dan pertanggungjawaban bahwa telah dilakukan penelitian SSPD BPHTB.
- (6) Cap "TELAH DITELITI" paling sedikit memuat:
 - a. NOPD;
 - b. NJOP Bumi/M²;
 - c. NJOP Bangunan/M²;
 - d. penghitungan BPHTB;
 - e. lampiran SSPD BPHTB;
 - f. bukti lunas pembayaran BPHTB;
 - g. nomor dan tanggal registrasi; dan
 - h. tanda tangan Petugas Peneliti, Pejabat Pelayanan, dan Pejabat penetapan.

Bagian Keempat Pemeriksaan BPHTB

Pasal 26

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam

rangka

- rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
 - (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
 - (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemeriksaan Pajak diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 27

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasar penghitungan pajak terutang, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
 - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan

c. menerima

- c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

Bagian Kelima

Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Paragraf 1

Surat Ketetapan Pajak

Pasal 28

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26; atau
 - b. penghitungan secara jabatan karena:
 - 1. Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD BPHTB dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan telah ditegur secara tertulis namun tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; atau
 - 2. Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1).
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan Pajak yang terutang setelah dilakukan Pemeriksaan dalam rangka penerbitan SKPDKBT.
- (4) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah Pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

Pasal 29

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan SKPDLB.

Pasal 30

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (4) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

Paragraf 2

Surat Tagihan Pajak

Pasal 31

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) STPD diterbitkan dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau

d. Wajib Pajak

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

Bagian Keenam Penagihan Pajak

Pasal 32

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

Pasal 33

- (1) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan Pajak daerah.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Kepala Badan Pemungut Pajak Daerah; dan/atau
 - b. Pejabat lain yang ditetapkan Bupati.
- (3) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:

a. mengangkat

- a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 - 1. Surat Teguran;
 - 2. surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 - 3. Surat Paksa;
 - 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 - 5. surat perintah penyanderaan;
 - 6. surat pencabutan sita;
 - 7. pengumuman lelang;
 - 8. surat penentuan harga limit;
 - 9. pembatalan lelang; dan
 - 10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (4) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Jurusita Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a bertugas:
- a. melaksanakan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 - b. memberitahukan Surat Paksa;
 - c. melaksanakan Penyitaan atas Barang Penanggung Pajak berdasarkan surat perintah melaksanakan Penyitaan; dan
 - d. melaksanakan Penyanderaan berdasarkan surat perintah Penyanderaan.

Pasal 34

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.

(6) Surat

- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 35

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

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

Pasal 36

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan

iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.

- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Penagihan Pajak diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh

Kedaluwarsa Penagihan Pajak

Pasal 38

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (4) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

Bagian Kedelapan
Penghapusan Piutang Pajak

Pasal 39

- (1) Bupati melakukan pengelolaan piutang Pajak untuk menentukan prioritas Penagihan Pajak.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memerintahkan Jurusita Pajak untuk melakukan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4).
- (3) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (4) Piutang Pajak yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (5) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. pelaksanaan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) sampai dengan batas waktu kedaluwarsa Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1); dan
 - b. hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal daerah.
- (6) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghapusan piutang Pajak diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kesembilan
Keberatan dan Banding

Paragraf 1
Keberatan Pajak

Pasal 40

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3

(tiga) bulan

- (tiga) bulan sejak tanggal SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar 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, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga 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 Pejabat yang ditunjuk 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1).

Pasal 41

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (7).
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:

a. menerima

- a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelesaian keberatan diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

Pasal 42

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

Paragraf 2 Banding

Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak

keputusan

keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.

- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggihkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 44

- (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 42 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 Kesepuluh Gugatan Pajak

Pasal 45

- (1) Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:
 - a. pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
 - b. keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
 - c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 41; dan
 - d. penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya

tidak sesuai

tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan,

hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.

- (2) Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Bagian Kesebelas

Pembetulan dan Pembatalan Ketetapan

Pasal 46

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

(7) Ketentuan

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembetulan atau pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Belas

Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak

Pasal 47

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,60% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

KERJA SAMA OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK DAN PEMANFAATAN DATA

Bagian Kesatu

Kerja Sama Optimalisasi Pemungutan Pajak

Pasal 48

- (1) Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Pajak, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kerja sama optimalisasi Pemungutan Pajak dengan:
 - a. Pemerintah;
 - b. Pemerintah Daerah lain; dan/atau
 - c. pihak ketiga.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pertukaran dan/atau pemanfaatan data dan/atau informasi perpajakan, perizinan, serta data dan/atau informasi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. pengawasan Wajib Pajak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. pemanfaatan program atau kegiatan peningkatan pelayanan kepada masyarakat, khususnya di bidang perpajakan;
 - d. pendampingan dan dukungan kapasitas di bidang perpajakan;
 - e. peningkatan pengetahuan dan kemampuan aparatur atau sumber daya manusia di bidang perpajakan;
 - f. penggunaan jasa layanan pembayaran oleh pihak ketiga; dan
 - g. kegiatan lainnya yang dipandang perlu untuk dilaksanakan dengan didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan.
- (3) Kerja sama yang dapat dilaksanakan bersama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b meliputi bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf e dan/atau huruf g.
- (4) Kerja sama yang dapat dilaksanakan bersama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c sampai dengan huruf g.

Pasal 49

- (1) Pemerintah Daerah dapat:
 - a. mengajukan penawaran kerja sama kepada pihak yang dituju sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1); dan
 - b. menerima penawaran kerja sama dari pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1).

(2) Kerja sama

- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dituangkan dalam dokumen perjanjian kerja sama atau dokumen lain yang disepakati para pihak.
- (3) Khusus untuk bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf a, dokumen perjanjian kerja sama ditetapkan oleh Bupati bersama mitra kerja sama.
- (4) Dokumen perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit mengatur ketentuan mengenai:
 - a. subjek kerja sama;
 - b. maksud dan tujuan;
 - c. ruang lingkup;
 - d. hak dan kewajiban para pihak yang terlibat;
 - e. jangka waktu perjanjian;
 - f. sumber pembiayaan;
 - g. penyelesaian perselisihan;
 - h. sanksi;
 - i. korespondensi; dan
 - j. perubahan.

Bagian Kedua Pemanfaatan Data

Pasal 50

- (1) Dalam rangka optimalisasi Pemungutan Pajak, Pemerintah Daerah dapat meminta data dan/atau informasi kepada pelaku usaha penyedia sarana komunikasi elektronik yang digunakan untuk transaksi perdagangan.
- (2) Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data dan/atau informasi yang berkaitan dengan orang pribadi atau Badan yang terdaftar dan memiliki peredaran usaha.

BAB VI FORMULIR DAN SURAT PEMUNGUTAN PAJAK

Pasal 51

Jenis, bentuk, isi dan tata cara pengisian formulir dan surat dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pemungut Pajak Daerah.

BAB VII

JDIH.BINTANKAB.GO.ID

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 52

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandar Seri Bentan
pada tanggal 23 September 2024

BUPATI BINTAN

dto

ROBY KURNIAWAN

Diundangkan di Bandar Seri Bentan
pada tanggal 23 September 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BINTAN

dto

RONNY KARTIKA
BERITA DAERAH KABUPATEN BINTAN TAHUN 2024 NOMOR 32

