



**WALIKOTA BATU**  
**PROVINSI JAWA TIMUR**  
**PERATURAN WALIKOTA BATU**  
**NOMOR 34 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BATU,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 54 sampai dengan Pasal 61 Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Batu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 91, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4118);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik

- Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
  11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
  12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;



13. Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
14. Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah;

**MEMUTUSKAN:**

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

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Batu.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Batu.
3. Walikota adalah Walikota Batu.
4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BKD adalah Badan Keuangan Daerah Kota Batu.
5. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
9. 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.

10. 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.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan 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 pajak daerah.
15. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Walikota paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
16. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
17. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dan usaha Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban Perpajakan Daerah.
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. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek



- pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.
  21. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
  22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
  23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
  24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok-pokok sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
  25. 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.
  26. Sanksi Administratif adalah sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang melakukan pelanggaran administrasi dalam bidang perpajakan.
  27. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak/penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur/memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyadaraan dan menjual barang yang telah disita.
  28. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan

- tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
29. Penyitaan adalah tindakan Juru Sita Pajak untuk menguasai barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan.
  30. 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.
  31. Lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara khusus dan tertulis melalui pengumpulan peminat atau calon pembeli.
  32. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu Keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan pengaturan perundang-undangan perpajakan.
  33. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
  34. *Kahar (force majeure)* adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak atau kekuasaan Wajib Pajak yang mengakibatkan wajib pajak tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar pajak sepenuhnya atau sebagian, atau tidak tepat waktu.
  35. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah Kota Batu.

## **BAB II**

### **NAMA, SUBJEK, DAN OBJEK PAJAK**

#### **Pasal 2**

- (1) Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Objek BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah:
- a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (5) Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - b. negara, provinsi, dan Daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
  - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
  - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### **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.

## **BAB III TATA CARA PENGHITUNGAN**

### **Pasal 4**

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NPOP yang digunakan dalam

pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada tahun terjadinya perolehan,



dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

- (4) Dalam hal NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat didasarkan pada surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- (5) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### **Pasal 5**

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima perseratus).

#### **Pasal 6**

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi NJOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7) dan ayat (8) dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Dalam hal NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7) dan

ayat (8) dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

## **BAB IV TATA CARA PEMUNGUTAN**

### **Bagian Kesatu Tata Cara Pemungutan**

#### **Pasal 7**

Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT, PPAT/S, Notaris atau Kepala Kantor Lelang sesuai peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 8**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### **Pasal 9**

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



**BAB V**  
**TATA CARA PENGISIAN DAN PENYAMPAIAN SSPD**

**Pasal 10**

- (1) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris memenuhi kewajiban pajaknya dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD diisi dengan cara mengakses secara online pada situs web *online* pajak.
- (3) SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta dilampiri berkas pendukung pengajuan yang diunggah melalui situs web *online* pajak yang terdiri dari:
  - a. Fotocopy KTP para pihak;
  - b. Fotocopy KK para pihak;
  - c. Fotocopy SPPT PBB Tahun Pajak;
  - d. Fotocopy Akta Peralihan;
  - e. Fotocopy Surat Tanah;
  - f. Surat kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan); dan
  - g. Fotocopy KTP Kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan).
- (4) Petugas BKD melakukan penelitian terhadap setiap penerimaan dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Berdasarkan hasil penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka:
  - a. Jika SSPD dinyatakan lengkap dan benar, maka SSPD diterima kemudian kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris diberikan Nomor Identifikasi Objek Pajak (NIOP) atau kode pembayaran;
  - b. Jika SSPD tidak lengkap, maka SSPD dikembalikan kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris melalui notifikasi yang dikirimkan melalui situs web *online* pajak.

**BAB VI**  
**TATA CARA PEMBAYARAN**

**Pasal 11**

- (1) Pembayaran pajak dilakukan pada Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota.
- (2) Apabila pembayaran dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke

- Kas Daerah paling lambat 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam.
- (3) Pembayaran dengan cek Bank/Giro Bilyet Bank, baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring dan tercatat pada rekening Kas Daerah.
  - (4) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan NIOP atau kode pembayaran, serta harus dilakukan sekaligus atau lunas dengan menggunakan bukti setoran berupa SSPD-BPHTB.

## **BAB VII**

### **TATA CARA PENGESAHAN DAN PELAPORAN**

#### **Bagian Kesatu Tata Cara Pengesahan**

##### **Pasal 12**

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris mengajukan pengesahan atau validasi SSPD-BPHTB kepada BKD dengan membawa:
  - a. Formulir SSPD-BPHTB yang dicetak dari web *online* pajak sejumlah 3 (tiga) lembar;
  - b. Bukti pembayaran SSPD-BPHTB dari bank.
- (2) Pengesahan SSPD-BPHTB dilakukan oleh Kepala BKD.

#### **Bagian Kedua Tata Cara Pelaporan**

##### **Pasal 13**

- (1) PPAT/Notaris/PPATS, Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BKD paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya melalui web *online* pajak.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dibuat laporan BPHTB yang bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- (3) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT/Notaris/PPATS dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang



dalam pembuatan akta atau risalah lelang perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada BKD melalui fungsi pembukuan dan pelaporan.

- (4) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

## **BAB VIII KEBERATAN DAN BANDING**

### **Bagian Kesatu Keberatan**

#### **Pasal 14**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
  - a. SPTPD-BPHTB;
  - b. SKPDKB;
  - c. SKPDKBT;
  - d. SKPDLB;
  - e. SKPDN; dan
  - f. STPD.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung pajak.
- (3) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas.

#### **Pasal 15**

Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Walikota melalui BKD dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;

- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa pajak dengan melampirkan fotokopinya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada BKD;
- f. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh BKD; dan
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

#### **Pasal 16**

- (1) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Walikota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila setelah lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, permohonan keberatan dianggap dikabulkan.

#### **Pasal 17**

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15



huruf d, Kepala BKD dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

### **Pasal 18**

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka BKD melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala BKD pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak daerah.

### **Bagian Kedua Bandīng**

### **Pasal 19**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

### **Pasal 20**

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima

- puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh perseratus) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
  - (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## **BAB IX**

### **PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK**

#### **Pasal 21**

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian secara tertulis dengan dilampiri kelengkapan dokumen yang dibutuhkan kepada Walikota melalui BKD.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
  - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
    1. permohonan pengurangan di kabulkan;
    2. permohonan keberatan dikabulkan;
    3. permohonan banding dikabulkan; dan/atau
    4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan/atau
  - c. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- (3) Walikota dan/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.



- (4) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan pemeriksaan administrasi dan pemeriksaan lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- (5) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. Wajib Pajak pribadi (umum):  
pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Walikota melalui BKD dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:
1. fotokopi KTP WP;
  2. fotokopi NPWP atau surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
  3. fotokopi KK;
  4. Surat permohonan pengembalian bermaterai Rp. 6.000,00 (enam ribu rupiah) dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
  5. fotokopi akte jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Walikota;
  6. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
  7. fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan atau melunasi tunggakan; dan
  8. SSPD-BPHTB yang sudah di validasi.
- b. Wajib Pajak Badan:  
pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Walikota melalui BKD 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 bermaterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
  4. surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
  5. fotokopi SPPT PBB dan fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan atau melunasi tunggakan;

6. fotokopi akte jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Walikota;
  7. SSPD-BPHTB yang sudah di validasi; dan
  8. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Walikota (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi).
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Walikota tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (7) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim Pemeriksa yang ditetapkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

## **Pasal 22**

- (1) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), Kepala BKD menunjuk pejabat/panitia pemeriksa untuk melakukan pemeriksaan.
- (2) Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya surat permohonan secara lengkap, Kepala BKD harus menerbitkan:
  - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang
  - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB sama dengan jumlah BPHTB yang seharusnya terutang; atau
  - c. SKPDKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.

## **Pasal 23**

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dilakukan setelah memperhitungkan utang pajak



lainnya yang harus dilunasi oleh wajib pajak yang bersangkutan.

- (2) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya maka kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak ditertibkannya SKPDLB.
- (4) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Walikota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.
- (5) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya, pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.
- (6) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama Wajib Pajak lain.

#### **Pasal 24**

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dilakukan dengan membayarkan kepada pemohon senilai SKPDLB dan SKPKP yang telah diterbitkan.
- (2) Pembayaran kelebihan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPP dan SPM.

#### **Pasal 25**

- (1) Pengembalian atas kelebihan penerimaan pendapatan dari setoran BPHTB tahun berjalan dilakukan dengan membebaskan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (2) Untuk pengembalian kelebihan penerimaan pendapatan yang terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dibebaskan pada belanja tidak terduga yang pelaksanaannya sesuai ketentuan

yang berlaku di bidang pengelolaan keuangan daerah.

**BAB X**  
**PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN**  
**KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU**  
**PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF**

**Pasal 26**

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Walikota dapat membetulkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perpajakan daerah.
- (2) Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal surat dimaksud, kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

**Bagian Kesatu**  
**Pembetulan Ketetapan**

**Pasal 27**

- (1) Kepala BKD melaksanakan pembetulan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD atas permohonan wajib pajak atau penanggung pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. Permohonan diajukan kepada kepala BKD dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
  - b. Terhadap pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, kepala BKD menerbitkan



- salinan Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD;
- c. Terhadap Keputusan pembetulan Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf d diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
  - d. Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud dalam huruf c harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD tersebut;
  - e. Besaran pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;
  - f. Dengan diterbitkannya Keputusan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula dibatalkan dan selanjutnya disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
  - g. Surat Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf f, harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan";
  - h. Dalam hal permohonan wajib pajak atau penanggung pajak ditolak, kepala BKD segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diajukannya permohonan.

## **Bagian Kedua Pembatalan Ketetapan**

### **Pasal 28**

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan pajak kepada Walikota melalui BKD.
- (2) Pembatalan keettapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD.
- (3) Pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.

- (4) Pelaksanaan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala BKD melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pemeriksaan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan; dan
  - b. melaporkan kepada Walikota.
- (5) Atas laporan Kepala BKD, Walikota menerbitkan keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak.
- (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan pajak, Walikota memerintahkan Kepala BKD untuk menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru serta emmerikan tanda silang pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan “dibatalkan” serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan;
- (7) Dalam hal menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan Pembatalan oleh Walikota, Kepala BKD atas permohonan wajib pajak atau penanggung pajak dapat membatalkan ketetapan pajak yang tidak benar.

**Bagian Ketiga**  
**Pengurangan Ketetapan Pajak**

**Pasal 29**

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Kepala BKD.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, paling kurang memuat nama dan alamat wajib pajak atau penanggung pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak serta melampirkan:
  - a. Salinan/Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Identitas Pemohon;
  - b. Salinan/Fotocopy surat kepemilikan hak;
  - c. SSPD-BPHTB/SKPDKB/SKPDKBT/STPD.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:



- a. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan /atau bangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang;
- b. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang terutang;
- c. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dan merupakan wajib pajak tidak mampu, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
- d. Wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan wajib pajak tidak mampu, diberi pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
- e. Wajib pajak orang pribadi berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak terutang dapat diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
- f. Wajib pajak orang pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu veteran, pegawai negeri sipil (PNS), TNI, POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya dapat diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus);
- g. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan berpenghasilan rendah di bawah UMK, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus) dari BPHTB yang terutang;
- h. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran dan

lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta dapat diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang;

- i. Pemberian pengurangan BPHTB dengan pertimbangan kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang;
  - j. Perolehan tanah dan/atau bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang.
- (4) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dari permohonan Wajib Pajak atau penanggung pajak, kepala BKD menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak.

### **Pasal 30**

- (1) Wajib Pajak membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan yang tercantum dalam Keputusan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB.
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) ketetapan BPHTB terutang per objek pajak dan subjek pajak dalam 1 (satu) tahun.
- (4) Terhadap Wajib Pajak yang sama dan memiliki beberapa objek pajak maka wajib pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1 (satu) objek pajak dalam satu tahun.
- (5) Dalam hal wajib pajak telah diberikan pengurangan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pengurangan, maka wajib pajak tidak dapat



mengajukan permohonan pengurangan BPHTB atas objek pajak yang sama.

### **Pasal 31**

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak kepada Walikota melalui Kepala BKD.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf a, wajib dilampiri:
  - a. bukti kepemilikan rumah rusun, Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana (RSS) serta Rumah Sangat Sederhana (RSS);
  - b. fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain; dan
  - c. Surat pernyataan perolehan rumah dari pengembang.
  - d. dokumen lain yang diperlukan.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Kepala Desa/L setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf b, wajib dilampiri:
  - a. fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
  - b. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan surat pernyataan atau keterangan pejabat pemerintah terkait; atau
  - c. keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atau hak lainnya;
  - d. dokumen lain yang diperlukan.
- (4) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dan merupakan wajib pajak tidak mampu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf c serta wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan wajib pajak tidak mampu

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf d, dilampiri:

- a. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/ Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim/sertifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/Dokumen lain;
  - b. akta hibah, waris, atau hibah wasiat;
  - c. fotocopy KTP dan Kartu Keluarga/Identitas lain; dan
  - d. Surat keterangan tidak mampu dari Kelurahan atau slip gaji terakhir.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf e, wajib dilampiri:
- a. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - b. Surat Keterangan tidak mampu dari kelurahan domisili Wajib Pajak atau fotocopy slip gaji terakhir;
  - c. fotocopy identitas diri; dan
  - d. dokumen lain yang diperlukan.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak Orang Pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf f, wajib dilampiri :
- a. Surat Keputusan dari instansi pemerintah bersangkutan yang menetapkan sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah;
  - b. Nomor Induk Pegawai/NRP;
  - c. Surat Keputusan Purna Bakti/Pensiun;
  - d. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik/Dokumen lain;
  - e. Surat Keputusan Badan Pertanahan;
  - f. fotocopy identitas diri; dan
  - g. dokumen lain yang diperlukan.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan berpenghasilan rendah di bawah UMK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf g, wajib dilampiri:
- a. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;



- b. Surat Keterangan tidak mampu dari kelurahan domisili Wajib Pajak; atau
  - c. fotocopy slip gaji terakhir;
  - d. fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain; dan
  - e. fotocopy surat keterangan dari Badan Pertanahan Negara terkait adanya program pemerintah di bidang pertanahan.
  - f. dokumen lain yang diperlukan.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf h wajib dilampiri:
- a. Bencana alam sekurang-kurangnya telah dinyatakan oleh pemerintah baik resmi maupun berdasarkan keterangan atau informasi dari lembaga pemerintah atau media surat kabar;
  - b. Bukti keadaan objek pajak terkena bencana alam;
  - c. Surat keterangan dari Desa/Kelurahan tentang bencana.
  - d. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik/Dokumen lain;
  - e. fotocopy identitas diri; dan
  - f. dokumen lain yang diperlukan.
- (9) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf i, wajib dilampiri:
- a. Surat Keputusan dari Kementerian Perumahan yang menetapkan KORPRI/ PNS memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.
  - b. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik/Dokumen lain;
  - c. Surat Keputusan Badan Pertanahan;
  - d. fotocopy identitas diri; dan
  - e. dokumen lain yang diperlukan.
- (10) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk kepentingan

umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf i, wajib dilampiri:

- a. Surat keterangan hasil ganti rugi dari Pemerintah/Pemerintah Provinsi Jawa Timur/Pemerintah Daerah atau surat keterangan pembebasan tanah dari Pemerintah/Pemerintah Provinsi Jawa Timur/Pemerintah Daerah;
  - b. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik/Dokumen lain;
  - c. fotocopy KTP / SIM / Paspor/ Kartu Keluarga/ Identitas lain;
- (11) Permohonan pengurangan BPHTB terhadap perolehan tanah dan/atau bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf j, wajib dilampiri :
- a. Akta Pendirian dan perubahannya; dan
  - b. Surat izin usaha dari instansi berwenang;
  - c. Surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat yang terkait; dan
  - d. fotocopy KTP/ SIM/ Paspor/ Kartu Keluarga/ Identitas lain.
- (12) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (8), ayat (9), ayat (10), dan ayat (11), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (13) Kepala BKD memberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (14) Terhadap permohonan pengurangan BPHTB, Kepala BKD dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
- (15) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (14) berupa:
- a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan BPHTB; atau
  - b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.
- (16) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (14) telah terlampaui, namun Kepala BKD tidak



memberi suatu keputusan, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Badan wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan dihitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan.

### **Pasal 32**

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

### **Pasal 33**

- (1) Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan pajak Daerah atau laporan pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Walikota menugaskan Kepala BKD atau Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan atas keberatan pajak.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil telaahan keberatan pajak dan rekapitulasinya kepada Kepala BKD secara periodik.

### **Bagian Keempat**

#### **Pengurangan atau penghapusan Sanksi Administratif**

### **Pasal 34**

Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam:

- a. STPD BPHTB;
- b. SKPDKB;
- c. SKPDKBT BPHTB;
- d. SKPDLB BPHTB;
- e. Keputusan Keberatan dan/atau Putusan Banding.

### **Pasal 35**

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan setelah dilakukan pembayaran pokok pajak.
- (2) Besarnya pengurangan sanksi administratif yang dapat diberikan adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari besarnya sanksi administratif yang dikenakan.

### **Pasal 36**

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB;
  - b. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan kepada Walikota melalui Kepala BKD;
  - c. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya, dengan melampirkan:
    1. fotocopy identitas Wajib Pajak, dan fotocopy identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    2. fotocopy SSPD BPHTB atas pembayaran pokok pajak;
    3. fotocopy STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif.
  - d. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan adalah sanksi administratif yang tercantum dalam SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB;
  - e. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan



ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan Surat Kuasa.

- (2) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (3) Kepala BKD menjawab secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (4) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
- (5) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
  - a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administratif; atau
  - b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, namun Kepala Badan tidak memberi suatu jawaban, permohonan pembetulan dianggap dikabulkan, dan Kepala Badan wajib menerbitkan surat keputusan pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### **Pasal 37**

- (1) Keputusan Kepala BKD atas permohonan pembetulan, pengurangan, atau pembatalan ketetapan dan pengurangan ditetapkan berdasarkan hasil penelitian di kantor BKD, dan apabila diperlukan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan di lapangan.
- (2) Penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Kantor (LHPK) dan Laporan Hasil Pemeriksaan Lapangan (LHPL).

**BAB XI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 38**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Batu.

Ditetapkan di Batu  
pada tanggal **7 April** 2020

**WALIKOTA BATU,**



**DEWANTI RUMPOKO**

Diundangkan di Batu  
pada tanggal **7 April** 2020  
**SEKRETARIS DAERAH KOTA BATU,**



**ZADIM EFFISIENSI**

BERITA DAERAH KOTA BATU TAHUN 2020 NOMOR **34/B**