

BERITA DAERAH
KOTA BEKASI



NOMOR : 50

TAHUN : 2024

PERATURAN WALI KOTA BEKASI
NOMOR 50 TAHUN 2024

TENTANG

PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 21 ayat (5) dan Pasal 23 Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. 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);

4. 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);
5. 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);
6. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi.
5. Inspektorat Daerah adalah Inspektorat Daerah Kota Bekasi.
6. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Pejabat Yang Ditunjuk adalah Kepala Bapenda atau yang mewakili di lingkungan Bapenda.
9. 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.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
11. 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.

12. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
13. 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, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
14. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
15. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disebut PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
16. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
17. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
18. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
19. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.

24. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
25. Perjanjian Perikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah Kesepakatan antara penjual dan pembeli atas pembelian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dihadapan Notaris.
26. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
28. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
29. 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.
30. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
31. 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.
32. 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.
33. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
34. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
35. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
36. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
41. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
42. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.

BAB II OBJEK PAJAK, SUBJEK PAJAK, DAN WAJIB PAJAK

Bagian Kesatu Objek Pajak

Pasal 2

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;

12. pemekaran usaha, atau
 13. hadiah; dan
- b. pemberian hak baru karena;
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) 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 menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Objek BPHTB yang dikecualikan sebagaimana ayat (4) huruf b adalah objek yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, di antaranya yaitu Proyek Strategis Nasional (PSN).
- (6) Objek BPHTB yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf g, yang dimaksud dengan kepentingan ibadah adalah rumah ibadah, sarana, dan prasarana penunjang yang digunakan untuk kepentingan ibadah yang masih dalam satu hamparan dengan rumah ibadah dan tidak digunakan untuk komersial dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. surat rekomendasi Wali Kota;
 - b. surat keterangan dari kementerian terkait; dan
 - c. surat rekomendasi Forum Kerukunan Umat Beragama (FKUB).

- (7) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Wali Kota atau Pejabat Yang Ditunjuk dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Bagian Kedua
Subjek Pajak dan Wajib Pajak

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
DASAR PENGENAAN BPHTB

Pasal 4

- (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 PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Dalam hal NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB-P2 dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB-P2.
- (5) Surat Keterangan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bersifat sementara yang diperoleh di Bapenda.

Pasal 5

- (1) Besarnya nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (3) Wajib Pajak dapat diberikan nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) pada tahun yang sama sepanjang memenuhi kriteria sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV PERHITUNGAN BPHTB

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak, dengan tarif BPHTB, dengan rumus sebagai berikut:

BPHTB	=	(Nilai Perolehan Objek Pajak - Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) x Tarif BPHTB
-------	---	--

- (2) Contoh perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB V PEMUNGUTAN BPHTB

Pasal 7

- (1) Pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem *self assessment*.
- (2) *Self assessment* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), artinya Wajib Pajak wajib menghitung, membayar, melaporkan, dan menentukan sendiri besarnya Pajak terutang dan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (3) Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap menginput SSPD dengan keterangan nihil.
- (4) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan Pajak yang terutang, Wajib Pajak melalui PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara memenuhi kewajiban perpajakan dengan menggunakan SSPD.
- (5) SSPD diisi dengan cara mengakses secara *online* melalui e-BPHTB.

Pasal 8

- (1) PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dapat mengajukan user e-BPHTB pada Bapenda.
- (2) Wajib Pajak melalui kuasa PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara mendaftarkan permohonan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bapenda secara daring (*online*) dengan mengunggah dokumen persyaratan dalam bentuk pindai (*scan*) asli sebagai berikut:
 - 1) Jenis peralihan Jual Beli:
 - a. kartu tanda penduduk pembeli;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. bukti harga transaksi.
 - 2) Jenis peralihan Hibah:
 - a. kartu tanda penduduk penerima dan pemberi hibah;
 - b. bukti kepemilikan tanah;
 - c. surat pernyataan persetujuan pemberi hibah; dan
 - d. dokumen hubungan sedarah.
 - 3) Jenis peralihan Hibah Wasiat:
 - a. kartu tanda penduduk penerima hibah;
 - b. Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pendaftaran hibah wasiat;
 - c. bukti kepemilikan tanah;
 - d. surat pernyataan waris;
 - e. surat wasiat; dan
 - f. dokumen hubungan sedarah.
 - 4) Jenis peralihan Waris:
 - a. kartu tanda penduduk pewaris dan ahli waris;
 - b. bukti kepemilikan tanah;
 - c. surat pernyataan waris; dan
 - d. dokumen hubungan sedarah.
 - 5) Jenis peralihan Tukar Menukar:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. surat pernyataan atau akta tukar menukar.
 - 6) Jenis peralihan Pemasukan Dalam Perseroan atau Badan Hukum Lain:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. surat pernyataan/ akta pemasukan dalam perseroan;
 - c. Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pengesahan badan hukum;
 - d. bukti kepemilikan tanah; dan
 - e. dokumen nilai *appraisal* tanah dan bangunan.
 - 7) Jenis peralihan Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. surat pernyataan atau akta pemisahan hak.

- 8) Jenis peralihan Penunjukan Pembeli dalam Lelang:
 - a. kartu tanda penduduk pemenang lelang;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. surat keputusan penunjukan pemenang lelang.

- 9) Jenis peralihan Pelaksanaan Putusan Hakim yang Mempunyai Kekuatan Dokumen Tetap:
 - a. kartu tanda penduduk pihak yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. putusan pengadilan inkrah.

- 10) Jenis peralihan Penggabungan Usaha:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pengesahan badan hukum;
 - c. surat pernyataan atau akta penggabungan usaha;
 - d. bukti kepemilikan tanah; dan
 - e. dokumen nilai *appraisal* tanah dan bangunan.

- 11) Jenis peralihan Peleburan Usaha:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pengesahan badan hukum;
 - c. surat pernyataan atau akta peleburan usaha;
 - d. bukti kepemilikan tanah; dan
 - e. dokumen nilai *appraisal* tanah dan bangunan.

- 12) Jenis peralihan Pemekaran Usaha:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak;
 - b. Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pengesahan badan hukum;
 - c. surat pernyataan atau akta pemekaran usaha;
 - d. bukti kepemilikan tanah; dan
 - e. dokumen nilai *appraisal* tanah dan bangunan.

- 13) Jenis peralihan Hadiah:
 - a. kartu tanda penduduk penerima hadiah;
 - b. bukti kepemilikan tanah; dan
 - c. surat penetapan pemberian hadiah.

- 14) Jenis peralihan Pemberian Hak Baru karena Kelanjutan Pelepasan Hak:
 - a. kartu tanda penduduk penerima hak baru; dan
 - b. surat keputusan pemberian hak dari kantor pertanahan.

- 15) Jenis peralihan Pemberian Hak Baru Karena di Luar Pelepasan Hak:
 - a. kartu tanda penduduk para pihak; dan
 - b. surat keputusan pemberian hak dari kantor pertanahan.

- (3) Untuk Wajib Pajak Badan dilengkapi dokumen kelengkapan berupa kartu tanda penduduk salah satu pengurus, Nomor Pokok Wajib Pajak Badan, dan akta pendirian atau Surat Keputusan Kementerian Hukum Republik Indonesia pengesahan badan hukum.
- (4) Untuk warga negara asing dilengkapi dokumen kelengkapan identitas berupa paspor atau kartu izin tinggal terbatas.

BAB VI PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 9

- (1) Pembayaran BPHTB dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Wajib pajak melalui user PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, akan menerima kode bayar yang digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang.
- (3) Masa kedaluwarsa kode bayar pelayanan validasi SSPD BPHTB *online* diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. masa kedaluwarsa kode bayar pelayanan validasi SSPD BPHTB *online* yang diperoleh dari permohonan aplikasi sistem e-BPHTB mempunyai waktu aktif selama 7 (tujuh) hari kalender;
 - b. kode bayar pelayanan validasi SSPD BPHTB *online* yang melewati batas waktu aktif (di atas 7 hari kalender) terhapus secara otomatis dan Wajib Pajak BPHTB harus melakukan input ulang permohonan pelayanan validasi SSPD BPHTB *online*.
- (4) Wajib Pajak dapat secara mandiri atau melalui kuasa PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB dengan menggunakan kode bayar sebagaimana dimaksud ayat (2) pada Bank Persepsi atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk Wali Kota.
- (5) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (6) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran BPHTB dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, maka Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB.
- (8) Dalam hal terjadi perubahan perjanjian jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan jumlah BPHTB kurang dibayar, maka Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud paling lambat pada saat penandatanganan akta jual beli.

BAB VII
PENELITIAN SSPD BPHTB

Pasal 10

- (1) Setelah melakukan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak melalui kuasa PPAT/PPATS/Notaris/kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara mendaftarkan permohonan validasi berkas BPHTB kepada Bapenda secara daring (*online*) melalui Sistem Validasi *Online* (SISVALLEN).
- (2) Permohonan Wajib Pajak yang sudah memenuhi syarat akan dilakukan proses validasi BPHTB.
- (3) Apabila permohonan Wajib Pajak dianggap belum memenuhi syarat, maka proses validasi BPHTB ditunda dan petugas akan memberikan informasi kekurangan persyaratan tersebut kepada Wajib Pajak.
- (4) Berkas Permohonan yang sudah selesai proses validasi akan disampaikan kepada Wajib Pajak berupa *soft file* berbentuk *pdf*.

Pasal 11

- (1) Permohonan berkas validasi BPHTB Wajib Pajak yang telah didaftarkan selanjutnya dilakukan Penelitian SSPD BPHTB melalui Sistem Validasi *Online* (SIS VALLEN) 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, nilai perolehan objek Pajak 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;
 - f. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - g. objek Pajak yang diperoleh haknya tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan;
 - h. kesesuaian data subjek dan objek Pajak yang diinput dengan berkas yang diunggah; dan
 - i. kewajaran nilai perolehan objek pajak BPHTB.
- (2) Objek pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.

- (3) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- (5) Penentuan kriteria tertentu dapat dilakukan dengan Pemeriksaan tujuan lain.
- (6) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya berkas secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
- (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.
- (8) Dalam hal ketentuan ayat (1) huruf (i) dianggap tidak wajar, maka dilakukan konfirmasi administrasi.
- (9) Konfirmasi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat dilanjutkan dengan Penelitian lapangan SSPD BPHTB apabila diperlukan.

Pasal 12

Jangka waktu penyelesaian Penelitian SSPD BPHTB adalah sebagai berikut:

- a. SSPD BPHTB dalam hal tidak memerlukan Penelitian lapangan selama 1 (satu) hari kerja sejak dinyatakan memenuhi persyaratan Penelitian SSPD BPHTB;
- b. SSPD BPHTB dalam hal memerlukan Penelitian lapangan selama 3 (tiga) hari kerja sejak dinyatakan memenuhi persyaratan Penelitian SSPD BPHTB.

BAB VIII KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 13

- (1) PPAT/PPATS dan Notaris sesuai dengan kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan PPJB dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) PPAT/PPATS dan Notaris menyampaikan laporan atas PPJB atau akta atas tanah dan/atau Bangunan yang telah ditandatangani secara *online* melalui aplikasi e-BPHTB.

- (3) PPAT/PPATS dan Notaris mendapat tanda terima setelah laporan diterima oleh Bapenda.
- (4) Dalam hal PPAT/PPATS dan Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (5) Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT/PPATS dan Notaris yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bapenda akan menerbitkan Surat Tagihan Denda (STD) dan disampaikan kepada PPAT/PPATS dan Notaris.
- (6) Pembayaran denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak disampaikan Surat Tagihan Denda (STD).
- (7) Apabila PPAT/PPATS dan Notaris tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (6), Bapenda akan menutup akses untuk melakukan input SSPD BPHTB.

Pasal 14

- (1) 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 Wali Kota melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

SURAT KETETAPAN PAJAK DAN SURAT TAGIHAN PAJAK

Bagian Kesatu

Surat Ketetapan Pajak

Pasal 15

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Pejabat Yang Ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat Pajak yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan:
 - a. hasil Pemeriksaan; atau
 - b. penghitungan secara jabatan.
- (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 16

Dalam hal berdasarkan hasil Pemeriksaan terdapat kelebihan pembayaran Pajak, Pejabat Yang Ditunjuk menerbitkan SKPDLB.

Pasal 17

- (1) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Jumlah Pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2,2% (dua koma dua persen) per bulan dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya Pajak atau berakhirnya masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan, sejak saat terutangnya Pajak ditambahkan dengan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok Pajak yang kurang dibayar.
- (3) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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.

Bagian Kedua Surat Tagihan Pajak

Pasal 18

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Pejabat Yang Ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Pejabat Yang Ditunjuk dapat menerbitkan STPD dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;

- b. hasil Penelitian SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis, salah hitung, atau kesalahan administratif lainnya oleh Wajib Pajak;
 - c. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - d. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

BAB X
PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN
Pasal 19

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Bapenda dapat melakukan pembetulan atau pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat:
- a. kesalahan tulis;
 - b. kesalahan hitung dan/atau;
 - c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan atau pembatalan atas kesalahan tulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan apabila terdapat kesalahan dalam nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak, alamat objek Pajak, nomor surat keputusan atau surat ketetapan, Tahun Pajak.
- (3) Pembetulan atau pembatalan atas kesalahan hitung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan apabila terdapat kesalahan dalam penjumlahan, pengurangan, perkalian, pembagian, kesalahan penerapan tarif, dan kesalahan lain sejenisnya.
- (4) Pembetulan atau pembatalan atas kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan apabila terdapat kekeliruan dalam penerapan tarif, nilai perolehan objek pajak, NJOP, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak, Pajak terutang, pengenaan atas objek pajak tertentu, atau kekeliruan penerapan sanksi administratif terhadap fakta atau kenyataan objek Pajak dan Subjek Pajak yang sudah jelas/benar.

- (5) Pembetulan atau pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pembetulan atau pembatalan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan antara Bapenda dan Wajib Pajak.

Pasal 20

Wajib Pajak menyampaikan permohonan pembetulan atau pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) harus memenuhi persyaratan:

- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB;
- b. permohonan pembetulan atau pembatalan hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya secara perseorangan;
- c. permohonan pembetulan atau pembatalan diajukan kepada Kepala Bapenda;
- d. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan uraian pembetulan atau pembatalan yang dimohonkan dengan melampirkan:
 1. fotokopi identitas Wajib Pajak dan fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak apabila dikuasakan; dan
 2. asli STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dimohonkan pembetulan atau pembatalan; dan
- e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, apabila Wajib Pajak menguasai permohonan maka surat permohonan ditandatangani oleh kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan surat kuasa bermeterai.

Pasal 21

- (1) Permohonan pembetulan atau pembatalan STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Kepala Bapenda menindaklanjuti permohonan Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.

Pasal 22

- (1) Terhadap permohonan pembetulan atau pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kepala Bapenda wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (2) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, maka permohonan pembetulan atau pembatalan dianggap dikabulkan dan diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

Pasal 23

Dalam hal tidak ada permohonan oleh Wajib Pajak, namun diketahui oleh Kepala Bapenda telah terjadi kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan atas STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Kepala Bapenda menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan secara jabatan.

Pasal 24

- (1) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 atau Pasal 23 masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan, Kepala Bapenda dapat melakukan pembetulan kembali, baik secara jabatan maupun atas permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.

BAB XI PEMBETULAN SSPD BPHTB

Pasal 25

- (1) Pembetulan SSPD BPHTB merupakan proses penerbitan surat keterangan pembetulan terhadap data SSPD BPHTB yang tidak benar.
- (2) Pembetulan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SSPD BPHTB dengan ketentuan:
- a. SSPD BPHTB telah divalidasi;
 - b. SSPD BPHTB yang mengalami kesalahan penulisan nama dan/atau penulisan alamat dan/atau penulisan NOPD;
 - c. pembetulan tersebut tidak merubah substansi transaksi perpindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Pembetulan SSPD BPHTB dilakukan berdasarkan permohonan Wajib Pajak dengan menyertakan bukti yang jelas.
- (4) Pembetulan SSPD BPHTB dilakukan dengan penerbitan Surat Keterangan oleh Bapenda.

BAB XII
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN
Pasal 26

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Wali Kota atau Kepala Bapenda.
- (2) Wali Kota atau Kepala Bapenda 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 Wali Kota atau Kepala Bapenda 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 lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak lainnya.
- (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, Wali Kota atau Kepala Bapenda memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.

BAB XIII
PEMERIKSAAN PAJAK

Pasal 27

- (1) Kepala Bapenda berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat 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) dapat 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) Ruang lingkup Pemeriksaan meliputi Pemeriksaan atas tahun Pajak berjalan dan/atau beberapa tahun Pajak sebelumnya.

Pasal 28

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
- a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan kepada petugas pemeriksa buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan kepada pemeriksa 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 27, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
- a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

BAB XIV PENAGIHAN PAJAK

Pasal 29

- (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.

BAB XV
KEDALUWARSA PENAGIHAN PAJAK

Pasal 30

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung 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 (3) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

BAB XVI
PENGHAPUSAN PIUTANG PAJAK

Pasal 31

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Piutang Pajak yang dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota.
- (3) Keputusan Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. pelaksanaan Penagihan sampai dengan batas waktu kedaluwarsa Penagihan; dan
 - b. hasil koordinasi dengan Inspektorat Daerah.

- (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen pelaksanaan Penagihan.
- (5) Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak dan piutang Pajak yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi, wajib dilakukan penelitian oleh Bapenda yang hasilnya dibuat berita acara hasil penelitian.
- (6) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan oleh tim peneliti yang keanggotaannya ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (7) Berita acara hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus menggambarkan keadaan Wajib Pajak dan piutang Pajak yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya piutang Pajak yang tidak dapat ditagih lagi dan diusulkan untuk dihapus.
- (8) Berdasarkan berita acara hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), Kepala Bapenda menyusun daftar usulan penghapusan piutang Pajak.
- (9) Daftar usulan penghapusan piutang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (8) disampaikan kepada Wali Kota.

BAB XVII

PEMBERIAN KERINGANAN, PENGURANGAN, DAN PEMBEBASAN

Pasal 32

- (1) Wali Kota atau Kepala Bapenda dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.
- (4) Pemberian keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 33

Atas Permohonan Wajib pajak, dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal:

- a. Wajib Pajak orang pribadi veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Purnawirawan Polisi Republik Indonesia (POLRI), atau janda/dudanya yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas Pemerintah sebesar 75% (tujuh puluh lima persen); dan

- b. Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) yang dibuktikan dengan dokumen pendukung yang sah.

BAB XVIII
KEBERATAN DAN BANDING
Bagian Kesatu
Keberatan
Pasal 34

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau Kepala Bapenda 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 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 Wali Kota.
- (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 Wali Kota atau Kepala Bapenda kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

- (9) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).

Pasal 35

- (1) Wali Kota atau Kepala Bapenda harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota atau Kepala Bapenda dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Wali Kota atau Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (7).
- (4) Keputusan Wali Kota atau Kepala Bapenda atas keberatan dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Wali Kota atau Kepala Bapenda tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 36

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

Bagian Kedua
Banding
Pasal 37

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Wali Kota atau Kepala Bapenda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak 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 38

- (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 37 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.

BAB XIX
PENGHARGAAN

Pasal 39

- (1) Terhadap Wajib Pajak yang taat Pajak dapat diberikan penghargaan.
- (2) Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa piagam penghargaan, hadiah, dan/atau sejenisnya.
- (3) Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau sumber lain yang sah serta tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- (1) Penetapan Wajib Pajak Taat Pajak ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (2) Penghargaan dapat diberikan kepada Wajib Pajak yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. selalu menyetorkan pembayaran BPHTB secara tepat waktu dalam periode 1 (satu) tahun sebelumnya;

- b. memberikan kontribusi yang signifikan dalam mendukung program Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. memiliki rekam jejak pembayaran BPHTB yang baik dalam periode 1 (satu) tahun sebelumnya.
- (3) Penetapan Wajib Pajak Taat Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah diberikan penilaian yang dilaksanakan oleh tim penilai yang dibentuk oleh Wali Kota.
- (4) Untuk kepentingan penyusunan peringkat atau prioritas pemberian penghargaan dapat ditambahkan kriteria teknis selain kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berdasarkan kesepakatan tim penilai dan/atau usulan Kepala Bapenda.

BAB XX
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 41

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 08.A Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 8.A), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 01.A Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 08 A Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 1.A), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 42

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 20 Desember 2024

Pj. WALI KOTA BEKASI,

Ttd

R. GANI MUHAMAD

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 20 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd

JUNAEDI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 50

LAMPIRAN
 PERATURAN WALI KOTA BEKASI
 NOMOR 50 TAHUN 2024
 TENTANG PENGELOLAAN BEA
 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
 DAN BANGUNAN

PERHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. Contoh Perhitungan BPHTB berdasarkan Jenis Perolehan

1. Jual Beli

Harga Transaksi	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 920.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 46.000.000

2. Hibah

Nilai Pasar	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 920.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 46.000.000

3. Hibah Wasiat

Nilai Pasar	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 300.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 700.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 35.000.000

4. Waris

4.1. Pemegang hak di sertifikat 1 orang

Nilai Pasar	Rp2.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp2.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 300.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp1.700.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 85.000.000

4.2. Pemegang hak di sertifikat 7 orang dan meninggal 1 orang

Luas Tanah	1.500 x 1/7	214 2/7
Luas Bangunan	200 x 1/7	28 4/7

NJOP Tanah	214,3 x 2.500.000	Rp535.714.286
NJOP Bangunan	28,6 x 2.000.000	<u>Rp 57.142.857+</u>
Jumlah NJOP		Rp592.857.143

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp592.857.143
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp300.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp292.857.143
BPHTB Terutang (5%)	Rp 7.321.429

5. Tukar-Menukar

5.1. Tukar Menukar Tanpa Tambahan Uang

Tuan A pemilik tanah dan bangunan dengan luas tanah 100 m² dan luas bangunan 70 m² dengan nilai pasar Rp500.000.000. Sepakat dengan Tuan B untuk menukarkan tanah seluas 150 m² dan bangunan seluas 50 m² dengan nilai pasar Rp550.000.000. Dalam kejadian ini, maka nilai perolehan objek pajak pada kedua objek pajak tersebut adalah Rp550.000.000 dengan perhitungan BPHTB terutang sebagai berikut:

Tuan A	
Nilai Pasar	Rp550.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp550.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 -</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp470.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 23.500.000

Tuan B	
Nilai Pasar	Rp550.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp550.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 -</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp470.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 23.500.000

5.2 Tukar Menukar dengan Tambahan Uang

Tuan A pemilik tanah dan bangunan dengan luas tanah 100 m² dan luas bangunan 70 m² dengan nilai pasar Rp500.000.000. Sepakat dengan Tuan B untuk menukarkan tanah seluas 150 m² dan bangunan seluas 50 m² dengan nilai pasar Rp550.000.000 dengan Tuan A menambah uang sebesar Rp100.000.000. Dalam kejadian ini, maka nilai perolehan objek pajak pada kedua objek pajak tersebut adalah Rp600.000.000 dengan perhitungan BPHTB terhutang sebagai berikut:

Tuan A	
Nilai Pasar	Rp600.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp600.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 -</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp520.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 26.000.000

Tuan B	
Nilai Pasar	Rp600.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp600.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 -</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp520.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 26.000.000

5.3 Tukar Menukar dengan Bukan Selain Tambahan Tanah dan Bangunan

Tuan A memiliki tanah dan bangunan dengan nilai pasar sebesar Rp550.000.000. Tanah dan bangunan tersebut ditukarkan dengan mesin pabrik dengan nilai pasar sebesar Rp700.000.000 kepada Tuan B. Tuan A menambah uang sebesar Rp100.000.000. BPHTB terutang atas nama Tuan B dihitung sebagai berikut:

Tuan B

Nilai Pasar	Rp700.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp700.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp620.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 31.000.000

6. Pemisahan Hak yang Mengakibatkan Peralihan (APHB)

6.1. Pemegang sertifikat dari 7 orang ingin melakukan peralihan hak kepada 1 orang selain dari 7 orang tersebut

Nilai Pasar	Rp2.080.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp2.080.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp2.000.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 100.000.000

6.2 Pemegang sertifikat dari 7 orang ingin melakukan peralihan hak kepada 1 orang salah satu dari 7 orang sebelumnya

Luas Tanah	500 x 6/7	428 4/7
Luas Bangunan	200 x 6/7	171 3/7
NJOP Tanah	428,6 x 2.500.000	Rp1.071.428.571
NJOP Bangunan	171,4 x 2.000.000	<u>Rp 342.857.143+</u>
Jumlah NJOP		Rp1.414.285.714
Nilai Perolehan Objek Pajak		Rp1.414.285.714
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak		<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak		Rp1.334.285.714
BPHTB Terutang (5%)		Rp 66.714.286

7. Penunjukan Pembeli dalam Lelang

Harga Transaksi yang Tercantum dalam Risalah Lelang	Rp500.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp500.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp420.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 21.000.000

8. Pemasukan Dalam Perseroan atau Badan Hukum Lainnya, Pelaksanaan Putusan Hakim yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, Hadiah, Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak, dan Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak

Nilai Pasar	Rp5.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp5.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 80.000.000 –</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp4.920.000.000
BPHTB Terutang (5%)	Rp 246.000.000

- B. Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Perhitungan BPHTB untuk Jual Beli, Hibah, Hibah Wasiat, dan Waris

Tuan A adalah seorang pengusaha yang sukses. Pada tahun 2024 setelah Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berlaku, Tuan A melakukan pembelian tanah di Kota Bekasi pada bulan Januari tahun 2024, maka tuan A mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk hak pertama.

Selanjutnya pada bulan Mei tahun 2024, Tuan A mendapatkan waris tanah atas nama almarhum ibunya, maka Tuan A mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Setelah memperoleh uang waris dari tanah almarhum ibunya, Tuan A kembali melakukan pembelian tanah yang kedua di bulan Juni tahun 2024, maka Tuan A tidak mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Pada bulan Agustus tahun 2024, Tuan A mendapatkan hibah tanah dari ayahnya, maka Tuan A tidak mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Pada bulan September tahun 2024, ayah dari Tuan A meninggal dunia dan Tuan A mendapatkan hibah wasiat dari ayahnya berupa sebidang tanah, maka Tuan A mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Setelah menjual tanah yang diperoleh dari hibah wasiat almarhum ayahnya, Tuan A membeli Tanah kembali pada bulan Januari tahun 2025, maka Tuan A tidak mendapatkan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Tuan A menyadari terhadap perlakuan yang berbeda antara pemberian NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), yaitu :

- NPOPTKP sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) hanya diperoleh pada saat hak pertama saja sejak berlakunya Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan selanjutnya tidak diberikan lagi.

- Sedangkan untuk waris dan hibah wasiat, NPOPTKP sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dapat diperoleh di setiap transaksi dan tidak terikat dengan batasan waktu.

Pj. WALI KOTA BEKASI,

Ttd

R. GANI MUHAMAD

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 20 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd

JUNAEDI
BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2024 NOMOR 50

