



**SALINAN**

**WALI KOTA BANDUNG**  
PROVINSI JAWA BARAT  
PERATURAN WALI KOTA BANDUNG  
NOMOR 25 TAHUN 2025  
TENTANG  
TATA CARA PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 35 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam perkembangannya telah terbit Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antar Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memuat perubahan substansi tata cara pemungutan dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam upaya untuk mengoptimalkan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta untuk lebih memudahkan pelayanan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak maka Peraturan Wali Kota Bandung termaksud perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 368) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
3. 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 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 No. 6856);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah 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 No. 6856);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6757);
6. Undang-Undang Nomor 104 Tahun 2024 tentang Kota Bandung di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 290, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 7041);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);

10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 Tahun 2018 tentang Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
13. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2016 Nomor 8) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2021 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bandung Nomor 3);
14. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2024 Nomor 1);
15. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 615 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan *Online System* Atas Data Transaksi Usaha Wajib Pajak Dalam Rangka Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2013 Nomor 41);
16. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 72 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2022 Nomor 72).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN 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 Bandung.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan mendapat pendelegasian wewenang dari Wali Kota sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
7. 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.
8. 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 apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

10. 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.
11. 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.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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.
13. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, selanjutnya disebut PPAT/S adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
14. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
15. 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.
16. Penanggung pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
17. 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 penyetorannya.
18. 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.
19. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kebenaran, kelengkapan dan kejelasan pengisian dan penghitungan SSPD serta lampiran-lampirannya.
20. Penelitian Lapangan adalah serangkaian kegiatan pengumpulan data untuk menilai kebenaran, kelengkapan, dan kejelasan pengisian dan penghitungan SSPD serta lampiran-lampirannya yang dilakukan di lokasi objek pajak, tempat tinggal wajib pajak, tempat kedudukan wajib pajak, dan tempat lain yang ditentukan oleh Bapenda.

21. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
22. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, penyitaan, dan penyanderaan.
23. Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak Daerah untuk menguasai barang penanggung pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan.
24. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah bukti pembayaran atau penyetoran BPHTB yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
25. 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 yang masih harus dibayar yang dikeluarkan setelah proses penelitian SSPD-BPHTB.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
27. 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.
28. 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.
29. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
30. 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 SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
31. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

32. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Wali Kota paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang.
33. Banding adalah Upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu Keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan pengaturan perundang-undangan perpajakan.
34. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
35. Putusan Peninjauan Kembali adalah Putusan Mahkamah Agung atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Wajib Pajak atau oleh Wali Kota terhadap putusan banding atau putusan gugatan dari badan peradilan pajak.
36. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Bank atau tempat yang ditunjuk oleh Wali Kota untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.
37. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
38. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB.
39. 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.
40. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah.
41. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut dengan SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
42. SSPD Tervalidasi adalah bukti pembayaran atau penyetoran BPHTB yang telah diteliti kelengkapan dan kebenarannya sebagai dokumen yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah.
43. SSPD Nihil adalah bukti pembayaran atau penyetoran BPHTB yang diterbitkan ketika NPOP lebih rendah daripada NPOPTKP.
44. Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

45. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
46. Rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), baik secara konvensional maupun dengan skema syariah.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini, meliputi:

- a. Objek Pajak, Subjek Pajak, dan Wajib Pajak;
- b. Dasar Pengenaan Pajak, Tarif Pajak, Penghitungan Pajak dan Saat Terutang Pajak;
- c. Tata Cara Pendaftaran, Pembayaran, dan Pelaporan BPHTB;
- d. Penelitian SSPD-BPHTB;
- e. Kewajiban PPAT, PPAT/S, Notaris, Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dan Kepala Kantor Bidang Pertanahan;
- f. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak;
- g. Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Banding;
- h. Tata Cara Gugatan Pajak;
- i. Tata Cara Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan dan Penghapusan atau Pengurangan Sanksi Administrasi;
- j. Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya;
- k. Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran; dan
- l. Kedaluwarsa Dan Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak.

## BAB III OBJEK PAJAK, SUBJEK PAJAK DAN WAJIB PAJAK

### Pasal 3

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

- 12) pemekaran usaha; atau
- 13) hadiah.
- b. pemberian hak baru karena;
  - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
  - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna Bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
  - a. untuk Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Kota, 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 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) Yang dikecualikan dari objek BPHTB untuk kepentingan ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf g dapat diklasifikasikan sebagai Bangunan gedung dan/atau sarana prasarannya dengan fungsi keagamaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h harus memenuhi 2 (dua) jenis kriteria sebagai berikut:
  - a. Kriteria Wajib Pajak:
    - 1) penghasilan perbulan paling banyak Rp7.000.000 untuk kategori tidak kawin atau Rp8.000.000 untuk kategori kawin; dan
    - 2) untuk kepemilikan rumah pertama.

b. Kriteria Objek Pajak:

- 1) luas lantai paling luas 36m<sup>2</sup> untuk kepemilikan rumah umum dan satuan rumah susun;
- 2) luas lantai paling luas 48m<sup>2</sup> untuk pembangunan rumah swadaya.

Pasal 4

- (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 IV

DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK,  
PENGHITUNGAN PAJAK DAN SAAT TERUTANG PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
  - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Kota Bandung.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a angka 4 dan 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris selain yang disebutkan pada ayat (5), NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
- (7) NPOPTKP berlaku untuk satu kali seumur hidup, kecuali untuk perolehan hak karena waris dan hibah wasiat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

#### Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 7

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4), ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau dengan rumus:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

- (2) Cara penghitungan BPHTB untuk perolehan hak pertama ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Apabila harga transaksi/harga lelang lebih besar daripada NJOP, maka:

$$\text{BPHTB} = (\text{Harga transaksi atau harga lelang} - \text{Rp80.000.000}) \times 5\%$$

- b. Apabila harga transaksi/harga lelang lebih kecil daripada NJOP, maka:

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{Rp80.000.000}) \times 5\%$$

- c. Apabila harga pasar tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP kecuali untuk perolehan hak atas waris atau hibah wasiat, maka:

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{Rp80.000.000}) \times 5\%$$

- d. Apabila harga pasar diketahui atau lebih besar dari NJOP kecuali untuk perolehan karena waris dan hibah wasiat maka:

$$\text{BPHTB} = (\text{Harga Pasar} - \text{Rp80.000.000}) \times 5\%$$

- (3) Cara penghitungan BPHTB karena Waris atau Hibah Wasiat ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Perhitungan waris atau hibah wasiat sebagaimana dimaksud pada pasal 5 ayat (5) ditetapkan sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - 300.000.000) \times 5\%$$

- b. Perhitungan waris atau hibah wasiat sebagaimana dimaksud pada pasal 5 ayat (6) ditetapkan sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - 80.000.000) \times 5\%$$

- (4) Cara perhitungan BPHTB untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ditetapkan sebagai berikut:

$$\frac{\text{Jumlah pihak yang melepaskan hak}}{\text{Jumlah pemegang hak semula pada sertifikat}} \times \text{total NJOP} \\ = \text{Pajak yang terutang}$$

- (5) Dalam hal besaran NPOP lebih rendah dari NPOPTKP, besaran pokok BPHTB yang terutang adalah nihil.

#### Pasal 8

- (1) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
- pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
  - pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
  - pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
  - pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
  - pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas.
- (3) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

- (4) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Dalam hal perolehan tanah dan/atau bangunan diperoleh melalui jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, BPHTB yang terutang harus dilunasi paling lambat pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
  - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
  - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.

BAB V  
TATA CARA PENDAFTARAN, PEMBAYARAN DAN  
PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Tata Cara Pendaftaran

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak wajib mendaftarkan diri secara elektronik melalui situs Bapenda dengan menggunakan Nomor Induk Kependudukan.
- (2) Wajib Pajak yang telah mendaftarkan diri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melaporkan objek pajak dengan mengisi formulir SSPD secara elektronik dengan benar, jelas, dan lengkap.
- (3) Wajib Pajak mengisi formulir SSPD dan melampirkan hasil pindai atas data dan/atau dokumen persyaratan asli beserta memberikan persetujuan secara elektronik.
- (4) Data dan/atau dokumen persyaratan asli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu:
  - a. Kartu Tanda Penduduk untuk Wajib Pajak Orang Pribadi WNI atau Paspor untuk Wajib Pajak Orang Pribadi WNA atau Nomor Induk Berusaha untuk Wajib Pajak Badan;
  - b. SPPT PBB-P2;
  - c. Bukti lunas PBB-P2;
  - d. Sertifikat tanah dan/atau bangunan atau bukti lain yang menunjukkan kepemilikan hak yang dilegalisir oleh Pejabat yang Berwenang; dan/atau
  - e. Dokumen lain sesuai jenis perolehan hak.
- (5) Dalam hal peralihan hak terjadi pada saat SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c tahun berjalan belum terbit, SPPT PBB-P2 yang digunakan adalah SPPT PBB-P2 tahun sebelumnya.

- (6) Dokumen lain sesuai jenis perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e dapat berupa:
- a. Perjanjian pengikatan jual beli atau kuitansi untuk jual beli;
  - b. Draft akta tukar-menukar untuk tukar menukar;
  - c. Draft akta hibah dan kartu keluarga atau akta kelahiran penerima hibah untuk hibah;
  - d. Draft Akta hibah wasiat dan kartu keluarga atau akta kelahiran penerima hibah wasiat untuk hibah wasiat;
  - e. Akta waris atau surat keterangan waris untuk waris;
  - f. Draft Akta Pembagian Hak Bersama untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  - g. Draft Akta pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain untuk pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
  - h. Surat kwitansi pemenang lelang atau surat penunjukan pemenang lelang untuk lelang;
  - i. Putusan hakim untuk pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - j. Akta penggabungan usaha untuk penggabungan usaha;
  - k. Akta peleburan usaha untuk peleburan usaha;
  - l. Akta pemekaran usaha untuk pemekaran usaha;
  - m. Akta pemberian hadiah untuk hadiah;
  - n. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan untuk pemberian hak baru berupa kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.
- (7) Persetujuan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain meliputi:
- a. Pernyataan atas kebenaran formil dan materiil terhadap data yang dilaporkan; dan
  - b. Pernyataan untuk patuh kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak yang telah melakukan pendaftaran Wajib Pajak dan Objek Pajak memperoleh kode pembayaran BPHTB terutang.
- (2) Dalam hal BPHTB yang terutang dinyatakan nihil sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (5), Wajib Pajak memperoleh SSPD Nihil.
- (3) Wajib Pajak yang telah memperoleh kode pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pembayaran ke Kas Daerah atau Bank yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (4) Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.

- (5) Jangka waktu pembayaran BPHTB terutang ditetapkan paling lama 10 (sepuluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya kode pembayaran.
- (6) Pembayaran dengan Cek Bank/Giro Bilyet Bank baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring dan tercatat pada Rekening Kas Daerah.
- (7) Atas pembayaran BPHTB, Wajib Pajak memperoleh SSPD BPHTB.
- (8) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dianggap telah dilaporkan setelah dilakukannya pembayaran.
- (9) Dalam hal pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kalender sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wajib Pajak dapat mengisi ulang formulir SSPD untuk mendapatkan kode pembayaran baru.

#### Bagian Ketiga

#### Tata Cara Permohonan Surat Keterangan Bukan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

##### Pasal 11

Wali Kota mendelegasikan kewenangan penerbitan surat keterangan bukan objek BPHTB kepada Kepala Badan.

##### Pasal 12

- (1) Dalam hal Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (4), Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB kepada Kepala Badan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan menggunakan surat permohonan dengan melampirkan dokumen persyaratan sebagai berikut:
  - a. Salinan Surat Keputusan Wali Kota untuk Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Kota, Penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah;
  - b. Salinan Surat Keputusan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. Salinan Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda untuk kantor diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - d. Salinan Keputusan Menteri Keuangan Tentang Organisasi Internasional Yang Tidak Termasuk Subjek Pajak Penghasilan untuk Badan atau perwakilan lembaga internasional yang tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan lembaga tersebut;

- e. Bukti perpanjangan atau konversi hak atas tanah dan/atau bangunan untuk orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - f. Akta wakaf atau dokumen sejenis untuk wakaf;
  - g. Surat rekomendasi tertulis pendirian tempat ibadah yang dikeluarkan oleh instansi yang membidangi urusan agama di wilayah Kota; atau
  - h. Slip gaji yang dilegalisir oleh tempat kerja Wajib Pajak atau Surat Keterangan Tidak Mampu dan surat pernyataan kepemilikan rumah pertama untuk MBR.
- (3) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Kepala Badan menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB dengan memberikan tembusan kepada Wali Kota.
  - (4) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak karena objek tidak termasuk ke dalam pengecualian objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (3), Kepala Badan memberikan pemberitahuan permohonan ditolak.
  - (5) Jangka waktu penerbitan surat keterangan bukan objek BPHTB atau pemberitahuan permohonan ditolak ditetapkan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan diterima.

## BAB VI PENELITIAN SSPD-BPHTB

### Pasal 13

- (1) Setiap pembayaran BPHTB dan SSPD Nihil wajib diteliti oleh Kepala Badan atau Pejabat yang membidangi BPHTB.
- (2) Permohonan penelitian pembayaran BPHTB dan SSPD Nihil diajukan oleh Wajib Pajak melalui situs Bapenda secara elektronik.
- (3) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) huruf a angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 7 dan angka 8, permohonan penelitian wajib dilampirkan hasil pindai dokumen asli berupa:
  - a. akta PPAT untuk jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, atau pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; atau
  - b. salinan risalah lelang untuk lelang.

### Pasal 14

- (1) Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian SSPD-BPHTB paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD-BPHTB untuk Penelitian di tempat.

- (2) Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kesesuaian nomor identitas diri, nama, dan Alamat Wajib Pajak yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan yang tercantum pada kartu identitas;
  - b. 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;
  - c. kebenaran bukti pembayaran PBB-P2 dengan yang tercantum pada basis data PBB-P2;
  - d. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - e. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - f. kesesuaian luas tanah yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan yang tercantum pada sertifikat;
  - g. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi NPOP, NJOP, NPOPTKP, tarif, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
  - h. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
  - i. kebenaran bukti pembayaran BPHTB;
  - j. kebenaran data pada dokumen peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
  - k. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (3) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (4) dan Pasal 12 ayat (2) terpenuhi, Wajib Pajak mendapatkan SSPD Tervalidasi.
- (4) Dalam hal hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat indikasi penyampaian informasi yang tidak sebenarnya dari Wajib Pajak, Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Penelitian Lapangan.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (6) Penyelesaian permohonan Penelitian SSPD BPHTB melalui Penelitian Lapangan harus dituangkan dalam berita acara hasil penelitian lapangan.

BAB VII  
KEWAJIBAN PPAT, PPAT/S, NOTARIS, PEJABAT  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG DAN KEPALA KANTOR BIDANG PERTANAHAN

Bagian Kesatu  
Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah  
dan/atau Bangunan

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT, PPAT/S, Notaris atau Pejabat Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) PPAT, PPAT/S, Notaris atau Pejabat Lelang melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.
- (3) Dalam hal peralihan hak diperoleh melalui jual beli, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan pembuatan akta jual beli harus dilakukan oleh Pejabat yang sama.
- (4) Dalam hal Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meninggal dunia sebelum perjanjian jual beli ditingkatkan menjadi akta jual beli, Wajib Pajak dapat memilih Pejabat lain dengan kompetensi yang sama.

Bagian Kedua  
Kewajiban PPAT, PPAT/S dan Notaris

Pasal 16

- (1) Setiap PPAT, PPAT/S atau Notaris di wilayah Kota Bandung wajib mendaftarkan diri ke Bapenda.
- (2) Pendaftaran sebagaimana diatur dalam ayat (1) dilakukan secara elektronik melalui situs Bapenda dengan mengunggah hasil pindai:
  - a. Kartu Tanda Penduduk; dan
  - b. Surat Keputusan Pengangkatan PPAT, PPAT/S atau Notaris.
- (3) Dalam hal PPAT, PPAT/S, dan Notaris berstatus pensiun/cuti/pindah wilayah kerja, wajib melaporkan kepada Kepala Badan paling lambat akhir bulan PPAT, PPAT/S, dan Notaris pensiun/cuti/pindah wilayah kerja.

Pasal 17

- (1) PPAT, PPAT/S atau Notaris sesuai kewenangannya wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
  - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Wali Kota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara elektronik.

- (3) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada PPJB dan/atau akta yang dibuat, PPAT, PPAT/S, atau Notaris tetap membuat dan menyampaikan laporan.
- (4) Dalam hal PPAT, PPAT/S atau Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Kewajiban Pelaporan Pejabat Kantor Pelayanan  
Kekayaan Negara dan Lelang

Pasal 18

- (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 paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara elektronik.
- (3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat  
Kewajiban Kepala Kantor Bidang Pertanahan

Pasal 19

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Bukti pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. SSPD BPHTB yang telah tervalidasi; atau
  - b. Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Penelitian Pelaporan PPAT, PPAT/S dan Notaris

Pasal 20

- (1) Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian pelaporan bulanan PPAT, PPAT/S dan Notaris.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menguji kepatuhan pelaksanaan kewajiban PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1).

- (3) Dalam hal terjadi ketidakpatuhan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bapenda dapat menerbitkan Surat Tagihan Denda.

## BAB VIII SURAT KETETAPAN PAJAK DAN SURAT TAGIHAN PAJAK

### Paragraf 1 Surat Ketetapan Pajak

#### Pasal 21

- (1) Dalam Jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN.
- (2) SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat BPHTB yang kurang atau tidak dibayar berdasarkan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (5) atau keterangan lain;
- (3) SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan BPHTB yang terutang setelah dilakukan Penelitian Lapangan.
- (4) SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal terdapat kelebihan pembayaran Pajak.
- (5) SKPDN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dalam hal jumlah BPHTB yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

#### Pasal 22

- (1) Jumlah kekurangan BPHTB yang terutang dalam SKPDKB berdasarkan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (5) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1,8% (satu koma delapan persen) perbulan dari BPHTB yang kurang atau terlambat dibayar, dihitung sejak saat terutangnya BPHTB 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 kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam SKPDKBT.
- (3) Jangka waktu pelunasan pajak terutang dalam SKPDKB dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan SKPDKB atau SKPDKBT.

Paragraf 2  
Surat Tagihan Pajak

Pasal 23

- (1) Dalam Jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya BPHTB, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD dalam hal:
  - a. SKPKDB, SKPKDBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
  - b. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berupa pokok BPHTB yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari BPHTB 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 BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari BPHTB 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 terutangnya BPHTB serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

BAB IX  
TATA CARA PENAGIHAN PAJAK

Pasal 24

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

Pasal 25

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), Wali Kota berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang menerbitkan:
  - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
  - b. menerbitkan:
    - 1) Surat Teguran;
    - 2) Surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
    - 3) Surat Paksa;
    - 4) Surat perintah melaksanakan penyitaan;
    - 5) Surat perintah penyanderaan;
    - 6) Surat pencabutan sita;
    - 7) Pengumuman lelang;
    - 8) Surat penentuan harga limit;
    - 9) Pembatalan lelang; dan
    - 10) Surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan 7 (tujuh) hari kalender sejak saat jatuh tempo pembayaran.
- (3) Wajib Pajak wajib melunasi pajak yang terutang dalam Jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Teguran.
- (4) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (5) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (6) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (7) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (8) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi utang Pajaknya setelah melewati Jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.

- (9) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (10) Penjualan barang secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah Jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (11) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat Jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (12) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

#### Pasal 27

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

- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya;
- b. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak memindahkan barang yang dimiliki atau dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan perusahaan atau pekerjaan yang dilakukan di Daerah;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya atau menggabungkan usahanya atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya atau melakukan perubahan bentuk lainnya; dan
- d. terjadi penyitaan atas barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

#### Pasal 28

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan itikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/atau penyanderaan.
- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Penanggung Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X  
TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu  
Keberatan

Pasal 29

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota melalui Kepala Badan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN.
- (2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak.
- (3) Satu keberatan harus diajukan terhadap satu jenis pajak dan satu tahun pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan untuk beberapa surat ketetapan pajak dengan objek pajak yang sama diselesaikan secara bersamaan oleh Kepala Badan, untuk bahan pertimbangan Wali Kota.

Pasal 30

- (1) Terhadap permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
  - b. dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut;
  - c. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
  - d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (2) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bencana alam;
  - b. Kebakaran;
  - c. Kerusuhan massal atau huru-hara;
  - d. Wabah penyakit; dan/atau
  - e. Keadaan lain yang ditetapkan berdasarkan Ketetapan Wali Kota.
- (3) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar pajak terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau SKPDN paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.

- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (3) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (5) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, Kepala Badan meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (6) Dalam hal pengajuan keberatan telah sesuai persyaratan, Wajib Pajak mendapatkan tanda penerimaan surat keberatan dari Kepala Badan.

#### Pasal 31

- (1) 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.
- (2) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1).

#### Pasal 32

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, Wali Kota harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak yang dituangkan dalam Keputusan keberatan atau Keputusan penolakan keberatan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, dan Wali Kota tidak memberikan jawaban, maka keberatan yang diajukan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.
- (4) Keputusan keberatan tidak menghilangkan hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan mengangsur pembayaran.

#### Pasal 33

- (1) Dalam hal surat permohonan keberatan memerlukan Penelitian Lapangan, Kepala Badan menugaskan Pejabat yang ditunjuk untuk melakukan Penelitian Lapangan.
- (2) Hasil Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Pajak Daerah.
- (3) Terhadap surat keberatan yang tidak memerlukan Penelitian Lapangan, Kepala Badan menugaskan Pejabat yang ditunjuk untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak.

- (4) Hasil masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam laporan Hasil Koordinasi Pembahasan Keberatan Pajak Daerah.

#### Pasal 34

- (1) Berdasarkan Laporan Hasil Penelitian Pajak Daerah atau Laporan Hasil Koordinasi pembahasan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Kepala Badan menugaskan Pejabat yang ditunjuk untuk membuat telaahan pertimbangan keberatan pajak.
- (2) Berdasarkan telaahan pertimbangan keberatan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Badan melaporkan kepada Wali Kota paling lambat (3) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (6).
- (3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Wali Kota menerbitkan Keputusan menerima atau menolak keberatan.
- (4) Berdasarkan Keputusan Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Badan menerbitkan petikan Keputusan Keberatan pajak.

#### Pasal 35

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan tambahan 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 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

### Bagian Kedua Banding

#### Pasal 36

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak, terhadap keputusan mengenai Surat Keputusan keberatan yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Keputusan keberatan diterima, dengan melampirkan salinan dari Keputusan tersebut.

- (3) Dalam hal Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan banding, jangka waktu pelunasan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4), atas jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan, tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

#### Pasal 37

- (1) Terhadap satu Keputusan keberatan, diajukan 1 (satu) surat banding.
- (2) Terhadap banding dapat diajukan surat pernyataan pencabutan kepada Pengadilan Pajak.
- (3) Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dihapus dari daftar sengketa dengan:
  - a. penetapan Ketua Pengadilan Pajak dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan sebelum sidang dilaksanakan; dan
  - b. putusan Majelis Hakim/Hakim Tunggal melalui pemeriksaan dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.
- (4) Banding yang telah dicabut melalui penetapan atau putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat diajukan kembali.

#### Pasal 38

Jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan banding belum merupakan pajak yang terutang sampai dengan Putusan Banding diterbitkan.

#### Pasal 39

- (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 35 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 XI TATA CARA PENGAJUAN GUGATAN PAJAK

### Pasal 40

Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:

- a. pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
- b. keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
- c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 32; dan
- d. penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan,

hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.

### Pasal 41

Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XII TATA CARA PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN

### Pasal 42

Wali Kota mendelegasikan pelaksanaan pembetulan atau pembatalan ketetapan kepada Kepala Badan.

### Pasal 43

- (1) Kepala Badan melaksanakan pembetulan atau pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi.
- (2) Pelaksanaan pembetulan dan pembatalan ketetapan berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (3) Kepala Badan menugaskan Pejabat yang ditunjuk untuk melakukan penelitian administrasi atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai bahan pertimbangan Kepala Badan.
- (4) Atas dasar hasil penelitian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Badan menerbitkan Keputusan menerima atau menolak.
- (5) Pelaksanaan penerbitan Keputusan menerima atau menolak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dilaporkan oleh Kepala Badan kepada Wali Kota, 1 (satu) bulan setelah tanggal penerbitan.

Pasal 44

- (1) Kepala Badan melaksanakan pembetulan terhadap SSPD, SKPDLB dan STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD atas permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. permohonan diajukan kepada Kepala Badan dalam jangka waktu 4 (empat) bulan setelah SSPD, SKPDLB dan 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 di luar kekuasaannya;
  - b. terhadap pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD, Kepala Badan menunjuk Pejabat yang ditunjuk untuk menerbitkan salinan Keputusan Pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD;
  - c. terhadap Keputusan Pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD sebagaimana dimaksud pada huruf b diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf Pejabat yang ditunjuk;
  - d. Keputusan Pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD sebagaimana dimaksud pada huruf c, harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Keputusan Pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD tersebut;
  - e. besaran pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SSPD, SKPDLB dan STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;
  - f. dengan diterbitkannya Keputusan SSPD, SKPDLB dan STPD maka SSPD, SKPDLB dan STPD semula dibatalkan, disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
  - g. Surat Ketetapan SSPD, SKPDLB dan STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud dalam huruf f, harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "Dibatalkan".

Bagian Kedua  
Pembatalan Ketetapan

Pasal 45

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan pajak kepada Wali Kota melalui Kepala Badan.

- (2) Pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SSPD, SKPDKB, dan STPD.
- (3) Pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pelaksanaan pembatalan ketetapan pajak sebagaimana ayat (2), pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. melakukan Penelitian terhadap SSPD, SKPDKB, dan STPD yang telah diterbitkan;
  - b. berdasarkan hasil Penelitian, Kepala Badan melaporkan kepada Wali Kota.
- (5) Atas laporan Kepala Badan, Wali Kota menerbitkan Keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak.
- (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan pajak, Wali Kota memerintahkan Kepala Badan untuk menerbitkan SSPD, SKPDKB, dan STPD yang baru serta memberikan tanda silang pada SSPD, SKPDKB, dan 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, maka atas SSPD, SKPDKB, dan STPD yang telah diterbitkan dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan Pembatalan oleh Wali Kota.

BAB XIII  
PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN,  
PEMBEBASAN, PENGHAPUSAN ATAU PENUNDAAN  
PEMBAYARAN ATAS POKOK PAJAK DAN/ATAU  
SANKSINYA

Bagian Kesatu  
Pemberian Pengurangan dan Keringanan

Pasal 46

- (1) Wali Kota melalui Kepala Badan dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu, yaitu:
  - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
    - 1) Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);

- 2) 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 atau Penanggung Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
  - 3) 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 dari pengembang dan dibayar secara angsuran diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen); atau
  - 4) Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah/waris dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, sebesar 50% (lima puluh persen) yang didukung oleh bukti akta hibah dari notaris dan keterangan waris yang berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- b. Kondisi Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
- 1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
  - 2) Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktorat Jenderal Pajak diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
  - 3) Wajib pajak atau Penanggung Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen), yang dibuktikan dengan keterangan dari pemerintah setempat;

- 4) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (Polri), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan Polri atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Dinas Pemerintah, sebesar 50% (lima puluh persen) yang dibuktikan dengan Akta maupun keterangan sesuai dengan ketentuan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan rumah Dinas Pemerintah dimaksud.
  - c. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta Tipe B dan C milik institusi pelayanan sosial masyarakat, sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota;
  - d. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial rumah sakit swasta Tipe A milik institusi pelayanan sosial masyarakat, sebesar 25% (dua puluh lima persen) dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota;
  - e. Tanah dan/atau bangunan aset yang akan digunakan, dijadikan dan/atau dicatatkan sebagai aset Badan Usaha Milik Daerah Kota Bandung dapat diberikan pengurangan pembayaran sebesar 100% (seratus persen) dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota; dan
  - f. Tanah dan/atau bangunan aset yang akan digunakan untuk Kantor Partai Politik di Daerah dapat diberikan pengurangan pembayaran sebesar 100% (seratus persen) dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (3) Wajib Pajak yang memenuhi kriteria pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengajukan permohonan kepada Kepala Badan.
  - (4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e diajukan dengan melampirkan:
    - a. Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab Badan;
    - b. Akta pendirian Badan Usaha Milik Daerah;
    - c. Susunan pengurus;
    - d. Laporan Keuangan Perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
    - e. Jika BUMD telah berdiri lebih dari (tiga) tahun, SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;

- f. Fotokopi SPT PPh Badan 3 (tiga) tahun terakhir; dan
  - g. Nomor Pokok Wajib Pajak Badan.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f diajukan dengan melampirkan hasil pindai:
- a. Kartu Tanda Penduduk pengurus Partai Politik;
  - b. Akta pendirian yang memuat Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, dan Susunan Pengurus Partai Politik;
  - c. Surat Keputusan Pengesahan Badan Hukum dan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - d. SPPT PBB-P2 dan bukti Pembayaran PBB-P2;
  - e. Surat Keputusan Wali Kota atas pembebasan pengenaan BPHTB terhadap Partai Politik yang bersangkutan; dan
  - f. Nomor Pokok Wajib Pajak Badan.
- (6) Dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dari sejak permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, Kepala Badan menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.

Bagian Kedua  
Kemudahan Perpajakan Daerah

Pasal 47

- (1) Wali Kota dapat memberikan kemudahan perpajakan Daerah kepada Wajib Pajak, berupa:
  - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
  - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak.
- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan kahar sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan Kepala Daerah secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Kepala Daerah.
- (4) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.
- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan Kepala Daerah berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Kepala Daerah.

- (6) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Daerah memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (7) Keputusan Kepala Daerah atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat berupa:
  - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
  - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
  - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (8) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (10) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) meliputi:
  - a. bencana alam;
  - b. kebakaran;
  - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
  - d. wabah penyakit; dan/ atau
  - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Kepala Daerah.

#### Bagian Ketiga

#### Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi

##### Pasal 48

- (1) Kepala Badan atas permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi berupa bunga, denda dan/atau kenaikan pajak yang terutang dalam hal sanksi administrasi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga, dan denda yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan terhadap:
  - a. sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPD atau STPD; dan
  - b. sanksi administrasi berupa bunga, denda dan/atau kenaikan pajak dalam Surat Ketetapan Pajak atau STPD.

- (3) Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran pada masa pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Badan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah jatuh tempo, kecuali apabila Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
  - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, harus dicantumkan alasan yang jelas dengan pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak atau Penanggung Pajak;
  - c. terhadap permohonan yang disetujui, Kepala Badan mengurangi atau menghapuskan sanksi administrasi bunga atau denda akibat keterlambatan pembayaran pada masa pajak, dengan cara menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah bahwa sanksi tersebut dikurangkan atau dihapuskan;
  - d. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak melakukan pembayaran pajak dalam waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak disetujuinya permohonan pengurangan seperti dimaksud pada huruf b;
  - e. terhadap permohonan yang ditolak, Kepala Badan menugaskan Pejabat yang ditunjuk untuk:
    - 1) menuliskan catatan/keterangan pada sarana pembayaran SSPD bahwa sanksi tersebut dikenakan sebesar 1% (satu per seratus) per bulan untuk kemudian dibubuhi tanda tangan dan nama jelas; dan
    - 2) menerbitkan STPD atas pengenaan sanksi bunga tersebut.
- (4) Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga, denda dan/atau kenaikan pajak dalam surat ketetapan pajak atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Badan dalam jangka waktu 4 (empat) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas serta melampirkan:
  - 1) Surat pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak atau bukan karena kesalahannya; dan
  - 2) Surat ketetapan pajak yang menetapkan adanya kenaikan pajak terutang.
- (5) Berdasarkan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan segera melakukan penelitian administrasi tentang kebenaran dan alasan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak maupun lampirannya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b.
- (6) Atas dasar hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Kepala Badan melalui Pejabat yang ditunjuk membuat telaahan atas pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi untuk mendapat persetujuan.
- (7) Dalam hal telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) disetujui, maka segera memberikan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga atau denda dan/atau kenaikan pajak terutang yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak atau STPD yang telah diterbitkan, dengan cara menerbitkan Keputusan Pengurangan dan Penghapusan Sanksi Administrasi sebagai pengganti surat ketetapan pajak atau STPD semula, serta ditandatangani oleh Kepala Badan.
- (8) Dalam hal telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak disetujui, maka segera menerbitkan Keputusan Penolakan Pengurangan dan penghapusan sanksi administrasi yang ditandatangani oleh Kepala Badan.
- (9) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak melakukan pembayaran pajak paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah menerima Keputusan pengurangan dan penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).

BAB XIV  
TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN  
PEMBAYARAN

Pasal 49

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah kepada Kepala Badan.

- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disebabkan adanya kelebihan pembayaran yang telah disetorkan ke Kas Daerah berdasarkan:
  - a. perhitungan dari Wajib Pajak atau Penanggung Pajak;
  - b. perubahan harga tanah dan/atau bangunan antara yang disepakati pada saat perjanjian pengikatan jual beli dengan harga tanah dan/atau bangunan pada saat terjadinya akta jual beli;
  - c. pembatalan perjanjian pengikatan jual beli;
  - d. keputusan keberatan atau Keputusan pembetulan, pembatalan dan pengurangan ketetapan, dan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
  - e. Putusan banding atau putusan peninjauan kembali;
  - f. kebijakan pemberian pengurangan, keringanan, dan/atau pembebasan pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - g. kesalahan jenis peralihan hak; dan/atau
  - h. batalnya peralihan karena salah satu pihak terkait tidak menyetujui peralihan yang mengakibatkan peralihan hak tidak dapat dilanjutkan.
- (3) Permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sejak saat timbulnya kelebihan pembayaran pajak.
- (4) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran Pajak Daerah dengan melampirkan dokumen:
  - a. surat permohonan;
  - b. salinan/fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau identitas Wajib Pajak atau Penanggung Pajak;
  - c. salinan surat kepemilikan hak;
  - d. bukti pembayaran SSPD-BPHTB;
  - e. salinan keputusan keberatan atau keputusan pembetulan, pembatalan dan pengurangan ketetapan, dan/atau salinan pengurangan ketetapan dan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi;
  - f. surat referensi bank;
  - g. putusan banding dan/atau putusan peninjauan kembali; dan/atau
  - h. dokumen pendukung lainnya yang diperlukan untuk pengajuan kelebihan pembayaran pajak.
- (5) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak disampaikan secara langsung ke Kepala Badan.

- (6) Dalam hal permohonan pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan atas dasar pembatalan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pengembalian dapat dilakukan sepanjang Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum ditingkatkan menjadi akta jual beli.

#### Pasal 50

- (1) Kepala Badan menerbitkan Bukti Penyerahan Dokumen dalam hal berkas permohonan sudah lengkap.
- (2) Dalam hal terdapat dokumen yang tidak lengkap, Kepala Badan mengembalikan dokumen kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi kembali.
- (3) Atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Badan menunjuk Pejabat yang ditunjuk untuk segera mengadakan Penelitian terhadap kebenaran kelebihan pembayaran pajak dan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Daerah lainnya oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (4) Hasil penelitian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai bahan pertimbangan Kepala Badan untuk menerbitkan Keputusan menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan selanjutnya dilaporkan kepada Wali Kota.
- (5) Kepala Badan dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (6) Apabila Wajib Pajak atau Penanggung Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (7) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (8) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Kepala Badan memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) setiap bulan atas keterlambatan kelebihan pembayaran pajak.

#### Pasal 51

- (1) Anggaran untuk pembayaran pengembalian kelebihan pembayaran pajak dialokasikan dalam APBD.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak yang terjadi dalam tahun berjalan dilakukan dengan membebankan pada pendapatan yang bersangkutan.
- (3) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak pada tahun-tahun sebelumnya dibebankan pada belanja tidak terduga.

- (4) Kepala Badan mengajukan Surat Permohonan Membayar kelebihan pembayaran pajak kepada Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang dilengkapi dengan Keputusan hasil Pemeriksaan.
- (5) Kepala Pejabat Pengelola Keuangan Daerah menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana kelebihan pembayaran pajak.

BAB XV  
KEDALUWARSA DAN TATA CARA PENGHAPUSAN  
PIUTANG PAJAK

Bagian Kesatu  
Kedaluwarsa

Pasal 52

- (1) Hak untuk Penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindakan pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada surat pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal diterbitkannya Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan piutang dihitung sejak 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 Kota.
- (5) Pengakuan Utang Pajak dari secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari permohonan pengajuan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

Bagian Kedua  
Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak

Pasal 53

- (1) Wali Kota dapat menerbitkan keputusan penghapusan pajak daerah atas usul Kepala Badan.
- (2) Piutang pajak yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Wajib Pajak Orang Pribadi adalah piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
  - a. Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak meninggal dunia dan tidak mempunyai harta warisan atau kekayaan;

- b. Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak tidak dapat ditemukan;
  - c. hak untuk melakukan Penagihan Pajak sudah kedaluwarsa;
  - d. dokumen sebagai dasar Penagihan Pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; atau
  - e. hak daerah untuk melakukan Penagihan Pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (3) Piutang pajak yang dapat dihapuskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Wajib Pajak Badan adalah piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi karena:
- a. Wajib Pajak bubar, likuidasi, atau pailit dan Penanggung Pajak tidak dapat ditemukan;
  - b. hak untuk melakukan Penagihan Pajak sudah kedaluwarsa;
  - c. dokumen sebagai dasar Penagihan Pajak tidak ditemukan dan telah dilakukan penelusuran secara optimal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan; atau
  - d. hak daerah untuk melakukan Penagihan Pajak tidak dapat dilaksanakan karena kondisi tertentu sehubungan dengan adanya perubahan kebijakan dan/atau berdasarkan pertimbangan yang ditetapkan oleh Wali Kota.

#### Pasal 54

- (1) Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak atau piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) dan ayat (3), Kepala Badan melakukan penelitian setempat atau penelitian administrasi dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.
- (2) Laporan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menguraikan keadaan Wajib Pajak dan piutang pajak yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya piutang pajak yang tidak dapat ditagih lagi dan diusulkan untuk dihapuskan oleh Kepala Badan.

#### Pasal 55

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2), Kepala Badan menyusun daftar usulan penghapusan piutang pajak.

- (2) Daftar usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Wali Kota dengan menyampaikan daftar usulan penghapusan piutang pajak yang telah dilakukan penelitian kepada Wali Kota.
- (3) Daftar usul penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
  - a. Nomor Objek Pajak (NOP);
  - b. nama dan alamat Wajib Pajak;
  - c. alamat objek pajak;
  - d. jumlah piutang;
  - e. tahun pajak; dan
  - f. alasan penghapusan piutang.

#### Pasal 56

- (1) Berdasarkan usulan penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1), Wali Kota menerbitkan Keputusan mengenai penghapusan piutang pajak.
- (2) Berdasarkan Keputusan Wali Kota mengenai penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Badan melakukan:
  - a. penetapan mengenai rincian atas besarnya penghapusan piutang pajak; dan
  - b. hapus tagih dan hapus buku atas piutang pajak tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan yang berlaku.

#### BAB XVI

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 57

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, maka:

- a. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2017 Nomor 17);
- b. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 088 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2018 Nomor 02);
- c. Peraturan Wali Kota Nomor 630 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2018 Nomor 29); dan
- d. Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 35 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 243 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bandung Tahun 2021 Nomor 35);

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 58

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 Bandung.

Ditetapkan di Bandung  
pada tanggal 30 April 2025  
WALI KOTA BANDUNG,  
ttd.  
MUHAMMAD FARHAN

Diundangkan di Bandung  
pada tanggal 30 April 2025  
Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,  
ttd.  
ISKANDAR ZULKARNAIN

BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2025 NOMOR 25

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,



PEMERINTAH KOTA  
BANDUNG  
SEKRETARIAT DAERAH

SANTOSA LUKMAN ARIEF, S.H.

Pembina

NIP. 19760604 200604 1 002