SALINAN

PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN WALIKOTA SEMARANG

NOMOR 64 TAHUN 2021

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 2 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SEMARANG,

Menimbang :

a. bahwa dengan diberlakukannya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang dan dalam rangka optimalisasi pendapatan asli daerah serta mendukung kemudahan investasi di Kota Semarang maka Peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan perlu ditinjau kembali;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a, maka perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Petujuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah dan Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang 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 3687)
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahaan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahaan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahaan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara, dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tatacara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan, Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2018 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
16. Peraturan Daerah Kota Semarang, Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2013 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 83);
17. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 49);
18. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 114);
19. Peraturan Walikota Semarang Nomor 89 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 89);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 2 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Semarang.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingakat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
7. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang berbatas berdimensi dua berukuran panjang kali lebar.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. 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.
10. Nilai Perolehan Obyek Pajak yang selanjutnya disebut NPOP adalah nilai perolehan atas bumi dan bangunan yang mendasarkan pada nilai transaksi atau nilai pasar yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disebut NPOPTKP adalah Nilai Pengurangan NPOP sebelum dikenakan tariff BPHTB.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. 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.

14. 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.
15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
16. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. 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 (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) 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.
18. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
19. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
20. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa Surat perjanjian, Dokumen Jual Beli, Surat Waris dan lain-lain yang memiliki ketentuan hukum.
21. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
22. Penagihan pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib 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, serta menjual barang yang telah disita.
23. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.

24. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan pajak daerah.
25. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
26. 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.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, 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.
29. 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 dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
30. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
31. Surat Perintah Pencairan Dana yang selanjutnya disingkat SP2D adalah surat yang diterbitkan sebagai sarana untuk pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.
32. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

BAB II

NAMA, OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK

Pasal 2

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

(2) Objek pajak 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. hak milik;
b. hak guna usaha;
c. hak guna bangunan;
d. hak pakai;
e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
f. hak pengelolaan.

(4) Dikecualikan dari objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah objek pajak yang diperoleh:

a. Perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunana guna kepentingan umum;

c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilam organisasi tersebut;

d. Orang pribadi atau Badan karena konversi haka tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan

f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 3

(1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

(2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III

DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK DAN

PERHITUNGAN PAJAK

Pasal 4

(1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

(2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

a. harga transaksi; atau

b. nilai pasar.

(3) NPOP dengan harga transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri dari :

a. jual beli; atau

b. lelang.

(4) NPOP dengan nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri dari :

a. tukar menukar;

b. hibah;

c. hibah wasiat;

d. waris;

e. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya;

f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

g. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
h. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
i. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak;
j. penggabungan usaha;
k. peleburan usaha;
l. pemekaran usaha; dan/atau
m. hadiah.

(5) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan ayat (4) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 5

(1) Nilai perolehan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dikurangi NPOPTKP.

(2) Besarnya NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

a. Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat; atau

b. Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk Perolehan Hak selain waris atau hibah wasiat.

(3) perolehan hak waris atau hibah wasiat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan ketentuan orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas (ayah atau ibu) atau satu derajat ke bawah (anak), termasuk suami/istri.

(4) NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya diberikan 1 (satu) kali untuk wajib pajak dengan Nomor Induk Kependudukan yang sama atas perolehan hak dalam 1 (satu) tahun.

Pasal 6

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 7

(1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).

(2) Dalam hal Wajib Pajak tidak memperoleh NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1).

(3) Apabila pembuatan dan penandatanganan akta perolehan hak dilakukan melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan NPOP tahun berjalan saat BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak.

BAB IV

TATA CARA PEMBAYARAN

Bagian Kesatu

Pengisian SSPD

Pasal 8

(1) Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB dengan menggunakan SSPD.

(2) SSPD BPHTB dicetak oleh notaris/PPAT melalui e-BPHTB, selanjutnya ditandatangani oleh wajib pajak dan notaris/PPAT/PPATS.

(3) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan program pemerintah, SSPD BPHTB dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan SPOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Bagian Kedua

Kode Bayar

Pasal 9

(1) Pembayaran BPHTB menggunakan kode bayar yang tercantum pada SSPD.

(2) Jangka waktu kode bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak dilakukan pendaftaran SSPD BPHTB.

(3) Apabila jangka waktu kode bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terlampaui maka kode bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku.

(4) Dalam hal kode bayar tidak berlaku, maka SPPD BPHTB dicetak ulang oleh notaris/PPAT melalui e-BPHTB dan dilakukan pembayaran dengan kode bayar yang baru.

Bagian Ketiga

Tempat dan Bukti Pembayaran

Pasal 10

(1) Pembayaran BPHTB dilakukan sekaligus atau lunas.
(2) Pembayaran BPHTB dilakukan di Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.
(3) Setiap pembayaran BPHTB diberikan tanda bukti pembayaran.
(4) Bukti pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disahkan dengan cap dan paraf petugas yang berwenang disertai tanggal pembayaran pada SSPD.

BAB IV

TATA CARA PENELITIAN SSPD

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

(1) SSPD disampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang untuk dilakukan penelitian.
(2) Penyampaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui loket pelayanan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah, dengan ketentuan:
    a. mengisi dan menandatangani permohonan penelitian;
    b. melampirkan dokumen sebagai berikut:
        1. fotokopi KTP pemohon;
        2. surat kuasa khusus bermaterai cukup dalam hal dikuasakan disertai fotokopi identitas para pihak;
        3. fotokopi akta, risalah lelang, keputusan pemberian hak, dan/atau dokumen lain sesuai perolehan hak;
        4. fotokopi SPPT PBB, SSPD PBB (tanda lunas PBB) tahun berjalan dan Surat Keterangan Lunas PBB (tidak memiliki ~~piutang~~ tunggakan PBB);
        5. fotokopi NPWP bagi Wajib Pajak Badan;
        6. foto objek pajak; dan
        7. dokumen lain yang ditentukan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah.
    c. dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf b dapat berupa salinan cetak (*hardcopy*) atau salinan elektronik (*softcopy*).
(3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bentuk pengawasan Petugas Pajak Daerah terhadap penghitungan, pembayaran, dan pelaporan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak.

(4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. penelitian administrasi; dan/atau

b. penelitian lapangan.

Bagian Kedua
Penelitian Administrasi

Pasal 12

(1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) huruf a meliputi:
   a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam SPPT, bukti pembayaran dan pada basis data PBB;
   b. jika terjadi pemecahan, maka NOP PBB sebagaimana dimaksud huruf a adalah NOP yang telah dilakukan pemecahan;
   c. kesesuaian NJOP bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi permeter persegi pada basis data PBB;
   d. kesesuaian NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBB;
   e. kebenaran penghitungan yang meliputi NJOP, NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
   f. kebenaran penghitungan yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

(2) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.

(3) Jika saat dilakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap, maka dikembalikan kepada Wajib Pajak.

(4) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang Wajib Pajak membayar selisih kekurangan tersebut dengan SSPD BPHTB tambahan.

Bagian Ketiga

Penelitian Lapangan

Pasal 13

(1) Penelitian Lapangan dilakukan dalam hal terdapat indikasi ketidakpatuhan Wajib Pajak, diantaranya:
   a. terdapat indikasi ketidakwajaran harga transaksi; dan/atau
   b. terdapat indikasi ketidaksesuaian data dalam SSPD BPHTB dengan kondisi/kenyataan di lapangan.

(2) Penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberitahukan kepada Wajib Pajak melalui surat pemberitahuan penelitian lapangan.
(3) Dalam hal terdapat indikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka petugas menggali informasi lebih lanjut terkait objek pajak.
(4) Dalam hal penggalian informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didapatkan kewajaran dan kesesuaian maka SSPD BPHTB dapat disahkan.
(5) Dalam hal penggalian informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didaptkan ketidakwajaran dan ketidaksesuaian maka petugas melanjutkan proses penelitian lapangan dalam bentuk:
   a. pengecekan lokasi objek pajak; dan/atau
   b. permintaan keterangan.
(6) Pengecekan lokasi objek pajak dan permintaan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, akan dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan.
(7) Dalam hal berdasarkan hasil Berita Acara Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang yang menyebabkan kurang bayar, maka diterbitkan SKPDKB.

Bagian Keempat

Jangka Waktu

Pasal 14

Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 adalah:

a. apabila hanya penelitian administrasi paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap dokumen; atau
b. apabila diperlukan penelitian lapangan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkan surat pemberitahuan penelitian lapangan.

BAB V

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 15

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota atau Pejabat atas:
   a. SKPDKB;
   b. SKPDKBT;
   c. SKPDLB; dan
   d. SKPDN.

(2) Pengajuan keberatan tidak menunda pembayaran.
(3) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan-alasan yang jelas.
(4) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidk dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
(5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar 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 (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
(7) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Walikota atau Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 16

(1) Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
(2) Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau Sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak yang terutang.
(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), telah terlewati dan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Pasal 17

(1) Jika pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
(2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB
(3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua

Tata Cara Pengajuan Banding

Pasal 18

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
(2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alas an yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri Salinan dari keputusan keberatan tersebut.
(3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 19

(1) Jika pengajuan permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
(2) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan Sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda 100% (serratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VII

TATA CARA PEMBETULAN DAN PEMBATALAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Pembetulan

Pasal 20

(1) Kepala Bapenda atau pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atas permohonan Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan atas SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapannya atas SSPD BPHTB yang telah terbayar.
(2) Pelaksanaan pembetulan SSPD, SKPDKB atau SKPDKBT atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
    a. permohonan diajukan kepada Kepala Badan dalam jangka waktu 21 (*dua puluh satu*) hari kerja setelah SSPD diterbitkan, atau setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

b. terhadap SSPD BPHTB, SKPDKB atau SKPDKBT yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya;
c. dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SSPD BPHTB, SKPDKB atau SKPDKBT tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
d. pembetulan SSPD sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan melakukan pembetulan oleh petugas pajak dan menerbitkan SSPD Perbaikan;
e. pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT dengan Keputusan Pembetulan;
f. terhadap pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf e, diterbitkan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan pembetulan;
g. terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e diberi stempel pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
h. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada huruf f harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (*empat belas*) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT tersebut;
i. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 21 (*dua puluh satu*) hari kalender sejak diterbitkan;
j. dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT, maka Surat ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip~~;~~
k. Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf i harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata “Dibatalkan”; dan
l. dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala Bapenda segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT.

Bagian Kedua

Tata Cara Pembatalan

Pasal 21

(1) Kepala Bapenda karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.

(2) Ketetapan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak.

(3) Pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permohonan Wajib Pajak kepada Kepala Bapenda atau atas usulan dari pejabat yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.

(4) Pembatalan ketetapan BPHTB atau dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:

a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh *novum* atau fakta baru yang meyakinkan;

b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut:

1) Surat SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya;

2) dokumen yang mendukung diajukannya permohonan;

c. pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

Pasal 22

(1) Atas dasar permintaan atau usulan secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) dan permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4), maka Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pembahasan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak.

(2) Berdasarkan hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Badan menerbitkan Keputusan berupa:

a. Keputusan Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau

b. Keputusan Penolakan Pembatalan Ketetapan BPHTB.

(3) Dalam hal diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka terhadap Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama diberi tanda silang dan selanjutnya diberi catatan/keterangan “dibatalkan”, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan

(4) Dalam hal diterbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka sekaligus dikukuhkan Surat Ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan sebelumnya.

BAB VIII

TATA CARA PENGURANGAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Kesatu

Pengurangan Ketetapan

Pasal 23

(1) Atas permohonan wajib pajak atau karena jabatannya, Walikota atau Pejabat dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah

(2) Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang dapat:

a. mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan bukan karena kesalahannya;

b. mengurangkan atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau SKPDLB yang tidak benar;

c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;dan

d. mengurangkan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu obyek pajak.

(3) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi atas SKPDK, SKPDKBT dan STPD sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) harus disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.

(4) Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang paling lama 12 (dua belas) bulan sejak surat permohonan sebagaimana ayat (3) diterima, sudah memberikan keputusan.

(5) Apabila setelah waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud ayat (4) Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi maka permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 24

(1) Tata cara pemberian pengurangan ketetapan adalah :

a. Mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas dan dilampiri dengan:
   1. foto copy SSPD BPHTB;
   2. foto copy akta / risalah lelang / keputusan pemberian hak baru;
   3. Surat keterangan Lurah; dan
   4. Dokumen pendukung lain yang diperlukan.
b. Permohonan diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB.
c. Atas permohonan kemudian dilakukan pemeriksaan dan dituangkan dalam Berita Acara.
d. Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat permohonan dan tidak dipertimbangkan.

(2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat (2) huruf d adalah dalam hal:

a. Kondisi tertentu Wajib Pajak, meliputi:
   1. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Negeri Republik Indonesia (KORPRI), Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI) atau yayasan sejenis yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota;
   2. Wajib pajak orang pribadi dengan status miskin yang tercantum dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial;
   3. Wajib Pajak orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak baru untuk kepemilikan pertama dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari pihak yang berwenang;

4. Wajib Pajak Orang Pribadi yang menerima hibah/waris dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah; dan
5. Wajib Pajak orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak karena konversi atau perbuatan hukum lain dengan adanya perubahan nama.

b. Kondisi tertentu Objek Pajak, meliputi:
   1. Objek Pajak yang merupakan program pemerintah, antara lain;
      a) relokasi bencana;
      b) Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL);
      c) Reforma Agraria; dan
      d) Program pemerintah lainnya;
   2. Objek Pajak yang merupakan 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;
   3. Objek Pajak yang merupakan tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan;
   4. Objek Pajak yang merupakan tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan;
   5. Objek Pajak yang merupakan cagar budaya yang semata-mata tidak digunakan untuk mencari keuntungan; dan
   6. Objek Pajak yang menjadi objek wakaf yang membutuhkan pemindahan hak terlebih dahulu sebelum diwakafkan.

Pasal 25

(1) Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk kondisi tertentu wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a adalah sebagai berikut:
   a. paling tinggi 10% (sepuluh persen) bagi wajib pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf a angka 1;

b. paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) bagi wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf a angka 2;
c. paling tinggi 20% (dua puluh persen) bagi wajib pajak orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf a angka 3;
d. paling tinggi 50% (lima puluh persen) bagi wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf a angka 4; dan
e. paling tinggi 40% (empat puluh persen) bagi wajib pajak orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf a angka 5.

(2) Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk kondisi tertentu objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b adalah sebagai berikut:
a. paling tinggi 100% (seratus persen) bagi objek pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b angka 1;
b. paling tinggi 30% (tiga puluh persen) bagi objek pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b angka 2;
c. paling tinggi 50% (lima puluh persen) bagi objek pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b angka 3;
d. paling tinggi 50% (lima puluh persen) bagi objek pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b angka 4; dan
e. paling tinggi 100% (seratus persen) bagi objek pajak badan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) huruf b angka 5 dan angka 6.

(3) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dengan ketentuan sebagai berikut:
a. pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d ditetapkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang; dan
b. pengurangan paling tinggi 100% (seratus persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf e ditetapkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang setelah mendapat persetujuan Walikota.

Bagian Kedua

Tata Cara Penghapusan/Pengurangan Sanksi Administratif

Pasal 26

(1) Kepala Badan karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan BPHTB, sanksi administratif berupa denda terhadap pejabat dalam hal sanksi administratif tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.

(2) Pengurangan atau penghapuskan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap:
   a. sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT;
   b. sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam SKPDKB atau SKPDKBT; atau
   c. sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang menandatangani Akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti SSPD;
   d. sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT/Notaris yang tidak atau menyampaikan laporan setelah tanggal 10 (*sepuluh*);

(3) Tata cara pengurangan atau penghapuskan sanksi administratif dan/atau denda disebabkan keterlambatan pembayaran SKPDKB atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, adalah sebagai berikut:
   a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Badan waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah SKPDKB atau SKPDKBT diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan dil uar kekuasaannya;
   b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus mencantumkan alasan yang jelas pernyataan kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya, dan melampirkan SSPD yang telah diisi dan ditandatangani Wajib Pajak;
   c. terhadap permohonan yang disetujui, Kepala Badan mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif akibat keterlambatan pembayaran dengan cara menerbitkan Keputusan Pengurangan atau Penghapusan;
   d. terhadap permohonan yang ditolak Kepala Badan memberikan jawaban tertulis dan atau menerbitkan STPD atas pengenaan sanksi tersebut.

(4) Pengurangan dan penghapusan sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak dalam Surat Ketetapan Pajak atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan sebagai berikut:

a. Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 14 (*empat belas*) hari sejak Surat Ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;

b. pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mencantumkan alasan yang jelas dan melampirkan:

1) Surat Pernyataan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya dengan didukung oleh dokumen yang valid; dan

2) SKPD BPHTB yang menetapkan adanya kenaikan pajak BPHTB terutang.

BAB IX
TATA CARA PENGEMBALIAN PEMBAYARAN
Pasal 27

(1) Atas kelebihan pembayaran Pajak atau pembatalan transaksi, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(2) Kepala Badan Pendapatan Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (duabelas) 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 Kepala Badan Pendapatan Daerah tidak memberikan suatu keputusan maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.

(4) Atas dasar persetujuan Wajib Pajak yang berhak atas kelebihan pembayaran BPHTB, kelebihan tersebut dapat diperhitungkan dengan pajak yang akan terutang atau dengan utang pajak atas nama wajib pajak lain.

(5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak ditertibkannya SKPDLB.

(6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB, Walikota Semarang atau Kepala Bapenda yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pajak.

(7) Apabila kelebihan pembayaran pajak diperhitungkan dengan utang pajak lainnya,sebagaimana dimaksud ayat (4) pembayarannya dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayarannya.

Pasal 28

(1) Pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (5) dilakukan dengan:

a. penerbitan SP2D; atau

b. pemindahbukuan.

(2) Penerbitan SP2D sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan ketika pengembalian kelebihan BPHTB pada anggaran tahun lalu.

(3) Pemindahanbukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk pengembalian kelebihan BPHTB pada tahun anggaran berkenaan.

(4) SP2D dibebankan pada mata anggaran pendapatan pajak tahun anggaran berjalan atau mata anggaran penerimaan semula.

Pasal 29

(1) Pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, diajukan secara tertulis dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

a. Asli Surat Permohonan Wajib Pajak;

b. Fotocopy KTP Penjual dan Pembeli atau kuasanya apabila dikuasakan;

c. Surat kuasa apabila dikuasakan;

d. Asli PPJB antara Penjual dan Pembeli yang bersangkutan;

e. Asli Tanda Terima Surat setoran pajak daerah atas BPHTB yang telah disetorkan sebelumnya; dan

f. Nomor rekening bank dari Wajib Pajak dalam hal pengembalian pembayaran dengan SP2D sebagaimaan dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf a.

(2) Dalam hal pengembalian diakibatkan pembatalan transaksi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditambahkan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

a. Asli akta pembatalan transaksi dari PPAT; dan

b. Surat Pernyataan pembatalan jual beli bermaterai dari penjual dan pembeli yang diketahui PPAT/PPATS.

(3) Terhadap permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dianggap sebagai permohonan dan tidak dapat diproses.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Pada saat Peraturan Walikota ini berlaku, Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 2) Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 52 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2020 Nomor 52) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 31

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG

Drs.Satrio Imam Poetranto, M.Si
Pembina Tingkat I
NIP.196503111986021004

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 21 September 2021

WALIKOTA SEMARANG,

ttd

HENDRAR PRIHADI

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 21 September 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA SEMARANG,

ttd
ISWAR AMINUDDIN

BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2020 NOMOR 64