



BUPATI SUMEDANG  
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI SUMEDANG

NOMOR 72 TAHUN 2018

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN DAN PEMUNGUTAN SERTA TATA  
CARA PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUMEDANG

Menimbang : bahwa untuk mengatur dan mengoptimalkan pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah serta dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 74 dan Pasal 83 Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan dan Pemungutan serta Tata Cara Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Negara Republik Indonesia 5049);

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 telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
5. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2012 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7);
6. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2010 Nomor 8) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2018 Nomor 1);
7. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2016 Nomor 11);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN DAN PEMUNGUTAN SERTA TATA CARA PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Sumedang.
2. Bupati adalah Bupati Sumedang.

3. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Perangkat Daerah Kabupaten adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Desa adalah Kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Republik Indonesia.
7. Kelurahan adalah Perangkat Kecamatan yang dibentuk untuk membantu atau melaksanakan sebagian tugas Camat.
8. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
9. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. 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.
13. Pajak Yang Terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan perpajakan daerah.

14. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
15. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
16. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SPPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Umum Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
17. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa denda.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut 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.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disebut SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak yang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
22. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang Pajak dan biaya penagihan Pajak.
23. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, surat tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau surat keputusan keberatan.
24. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

25. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan Banding berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
26. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
27. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan perhitungannya.
28. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek Pajak dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak Yang Terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
29. 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, menjual barang yang telah disita.

## BAB II SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN DAN PEMUNGUTAN BPHTB

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 2

- (1) Sistem dan prosedur pengelolaan dan Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB serta pengawasannya.
- (2) Prosedur Pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) meliputi:
  - a. pendaftaran SSPD BPHTB;
  - b. Penelitian SSPD BPHTB;
  - c. pembayaran BPHTB;
  - d. pelaporan BPHTB;
  - e. Penagihan; dan
  - f. keberatan, Banding dan pengurangan.
- (3) Prosedur pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan prosedur pendaftaran BPHTB ke kantor Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah.

- (4) Prosedur Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan prosedur verifikasi yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
- (5) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan prosedur pembayaran Pajak Yang Terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (6) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta peralihan hak.
- (7) Prosedur Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan prosedur penetapan surat tagihan, SKPDKB, SKPDKBT, dan surat teguran yang dilakukan oleh SKPKD.
- (8) Prosedur penetapan Surat Keputusan Keberatan, Banding dan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f merupakan prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan keberatan, Banding dan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

### Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:
  - a. pelayanan;
  - b. pengolahan data dan informasi; dan
  - c. pembukuan dan pelaporan
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pelayanan yang diberikan terhadap Wajib Pajak dalam proses Penelitian, proses pemeriksaan maupun proses permohonan pengurangan BPHTB.
- (3) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, bertugas untuk mengelola data base terkait objek Pajak.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, bertugas untuk menyiapkan laporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Kedua Pendaftaran SSPD BPHTB

#### Pasal 4

- (1) Wajib Pajak BPHTB mengisi SSPD BPHTB dengan jelas dan benar.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat NJOP, harga transaksi/nilai pasar dan jumlah Pajak Yang Terutang.

#### Pasal 5

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran SSPD BPHTB ke Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah.
- (2) Dalam pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.
- (3) Dalam pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dapat melakukan kerjasama dengan Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang kependudukan dan pencatatan sipil dalam rangka validasi data Wajib Pajak.

#### Bagian Ketiga Penelitian dan Penetapan SSPD BPHTB

#### Pasal 6

- (1) Bupati melalui Pejabat pada bidang yang menangani urusan Pajak melakukan Penelitian dokumen permohonan BPHTB dan penetapan SSPD BPHTB.
- (2) Penelitian dokumen permohonan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat yang mempunyai fungsi pelayanan.
- (3) Penetapan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat yang mempunyai fungsi penetapan.

#### Pasal 7

- (1) Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB meliputi:
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
  - b. kesesuaian nomor objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2;
  - c. kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - d. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
  - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar;

- f. kebenaran penghitungan BPHTB yang akan disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
  - g. SSPD BPHTB harus sudah ditandatangani oleh pemohon dan pihak terkait; dan
  - h. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (2) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
  - (3) Proses penelitian dokumen SSPD permohonan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian ditempat.
  - (4) Dalam hal proses Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB perlu dilakukan Penelitian lapangan maka proses Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB.
  - (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak Yang Terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
  - (6) Nilai perolehan objek Pajak dalam jual beli adalah harga transaksi, apabila harga transaksi sulit diketahui maka dalam Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB mempertimbangkan:
    - a. NJOP pada tahun berkenaan;
    - b. Peraturan Bupati dan/atau Keputusan Bupati tentang harga dasar tanah;
    - c. nilai transaksi yang sudah terjadi di wilayah/daerah berkenaan pada tahun berkenaan; dan
    - d. informasi data harga transaksi hasil Penelitian lapangan.

#### Pasal 8

- (1) Besaran BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif Pajak dengan dasar pengenaan Pajak setelah dikurangi nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak.
- (2) Dasar pengenaan Pajak untuk BPHTB adalah nilai perolehan objek Pajak.
- (3) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) meliputi:
  - 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.
- (4) Nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak dikenakan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun berkeenaan berdasarkan nomor induk kependudukan untuk setiap Wajib Pajak selain hibah wasiat dan waris.
- (5) Apabila transaksi jual beli dilakukan sebelum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka:
- a. pengenaan nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
  - b. apabila nilai perolehan objek Pajak pada saat peralihan hak dibawah NJOP PBB-P2 saat ini maka nilai perolehan objek Pajak disesuaikan dengan NJOP PBB-P2 yang berlaku pada saat ini.

#### Bagian Keempat Pembayaran dan Penyetoran BPHTB

##### Pasal 9

- (1) Wajib Pajak membayar atau menyetor BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB yang telah dilakukan Penelitian, pemeriksaan dan/atau validasi.
- (2) Jangka waktu pembayaran dan penyetoran BPHTB yang terutang adalah paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya Pajak.
- (3) Apabila setelah 30 (tiga puluh) hari kerja wajib pajak tidak melakukan pembayaran, maka SSPD BPHTB dinyatakan tidak berlaku dan harus dilakukan validasi ulang.
- (4) Pembayaran dan penyetoran BPHTB disetor oleh Wajib Pajak atau kuasanya ke rekening kas umum Daerah Kabupaten pada bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten.

#### Bagian Kelima Pelaporan BPHTB

##### Pasal 10

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Pejabat yang melaksanakan fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah.

##### Pasal 11

- (1) Fungsi pembukuan dan pelaporan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen dari bank dan/atau bendahara penerimaan dan/atau pejabat pembuat akta tanah.

- (2) Fungsi pembukuan dan pelaporan menerima laporan penerimaan BPHTB dari bank yang ditunjuk/bendahara penerimaan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Fungsi pembukuan dan pelaporan menerima laporan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pejabat pembuat akta tanah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

#### Bagian Keenam Penagihan

##### Pasal 12

- (1) Pengelola atau Pejabat yang membidangi Penagihan dapat menerbitkan STPD dalam hal:
  - a. dari hasil penelitian SPTPD/SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/ atau salah hitung;
  - b. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
  - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak.

##### Pasal 13

- (1) Prosedur Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Prosedur Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD dan/atau SKPDKB BPHTB dan/atau SKPDKBT.
- (3) Pajak Yang Terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan/atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa setelah sebelumnya diberikan surat teguran.
- (4) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dengan memperhatikan:
  - a. surat teguran pertama selama 7 (tujuh) hari kerja.
  - b. surat teguran kedua selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran pertama.
  - c. surat teguran ketiga selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran kedua.

#### Pasal 14

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan surat teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (4) Penghapusan piutang BPHTB yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan keputusan Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Keenam Keberatan, Banding dan Pengurangan

#### Pasal 15

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat diterima.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya, pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diajukan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) 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.
- (6) Pengajuan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 16

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pemeriksaan.

- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa:
  - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak Yang Terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan Pajak Yang Terutang menurut Wajib Pajak;
  - b. menerima sebagian dalam hal Pajak Yang Terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sebagian sama dengan Pajak Yang Terutang menurut Wajib Pajak;
  - c. menolak dalam hal Pajak Yang Terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan Pajak Yang Terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
  - d. menambah besarnya jumlah Pajak Yang Terutang dalam hal Pajak Yang Terutang berdasarkan hasil pemeriksaan lebih besar dari Yang Terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

#### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan banding atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (2) Pengajuan Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggihkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (3) Pengajuan Banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 18

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

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

#### Pasal 19

Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan BPHTB kepada Bupati melalui Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah.

#### Pasal 20

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (2) Kondisi tertentu objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain, lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan Wajib Pajak tertentu.
- (3) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebesar:
  - a. 25% (dua puluh lima persen) bagi wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah sederhana dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung oleh pengembang dan dibayar secara angsuran.
  - b. 50% (lima puluh persen) bagi:
    1. Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan Keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
    2. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat ke atas atau satu derajat ke bawah;
    3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di NJOP;
    4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi; dan
    5. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

- c. 75% (tujuh puluh lima persen) bagi:
1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis; dan
  2. Wajib Pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil, tentara nasional indonesia, polisi republik indonesia, pensiunan pegawai negeri sipil, punawirawan tentara nasional indonesia, purnawirawan polisi republik indonesia atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah.
- d. 100% (seratus persen) bagi:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus; dan
  2. Wajib Pajak badan korps pegawai republik indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaaan perumahan bagi anggota korps pegawai republik indonesia/pegawai negeri sipil.

#### Pasal 21

Ketentuan mengenai tata cara penerbitan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan, SPTPD, SKPDKB dan SKPDKBT, tata cara Penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 16, dan keberatan, Banding dan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 sampai dengan Pasal 19 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Bagian Ketujuh Pengembalian Kelebihan Pembayaran

#### Pasal 22

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak atau lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.

- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.
- (6) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

BAB III  
TATA CARA PELAPORAN PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH  
LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU  
BANGUNAN

Pasal 23

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pendapatan daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. disampaikan secara langsung;
  - b. melalui media elektronik; dan
  - c. melalui jasa pengiriman barang.
- (3) Bukti penyampaian laporan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada:
  - a. secara langsung adalah bukti penerimaan dari SKPD;
  - b. media elektronik adalah sistem aplikasi dan email; dan
  - c. jasa pengiriman barang adalah nota.
- (4) Ketentuan mengenai format laporan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan Peraturan Bupati ini.

Pasal 24

- (1) Pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang tidak melaporkan dan/atau melaporkan tetapi melebihi tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya sebagaimana dimaksud pdalam Pasal 23 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

- (2) Sanksi administrasi berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Daerah Kabupaten pada bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (3) Penyetoran sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan surat setoran kas daerah.
- (4) Surat setoran sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat oleh pengelola atau Pejabat yang mempunyai fungsi penetapan dan Penagihan.

#### Pasal 25

- (1) Apabila pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara secara terus menerus tidak melaporkan dan tidak menyetorkan sanksi administrasi berupa denda maka pengelola atau Pejabat yang berwenang sesuai dengan fungsinya melakukan tindakan.
- (2) Tindakan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah:
  - a. Pejabat yang membidangi pelayanan melakukan penghentian pelayanan kepada pejabat pembuat akta tanah/notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, sebelum menyelesaikan laporan atau menyetorkan sanksi administratif berupa denda;
  - b. Pejabat yang membidangi penetapan dan penagihan melakukan Penagihan dengan menerbitkan surat teguran; dan
  - c. Pejabat yang membidangi pengawasan dan pengendalian melakukan pemeriksaan.

### BAB IV KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 26

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 27 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2012 Nomor 27) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi

#### Pasal 27

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.



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

Ditetapkan di Sumedang  
pada tanggal 18 Desember 2018

BUPATI SUMEDANG,

ttd

DONY AHMAD MUNIR

Diundangkan di Sumedang  
pada tanggal 18 Desember 2018

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG,

ttd

AMIM

BERITA DAERAH KABUPATEN SUMEDANG TAHUN 2018 NOMOR 75

Salinan Sesuai dengan Aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,  
ttd  
UJANG SUTISNA  
NIP. 19730906 199303 1 001

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI SUMEDANG  
NOMOR 72 TAHUN 2018  
TENTANG  
SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN DAN  
PEMUNGUTAN SERTA TATA CARA PELAPORAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN

I. TATA CARA PENERBITAN SKPD ATAU DOKUMEN YANG DIPERSAMAKAN,  
SPTPD, SKPDKB, DAN SKPDKBT

---

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak tanah dan/atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui bank yang ditunjuk.

Dalam prosedur ini Wajib Pajak dapat memilih untuk melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening kas Daerah melalui Bank yang ditunjuk.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak selaku Penerima Hak

Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Merupakan pihak yang menyiapkan SSPD BPHTB sebagai dasar bagi Wajib Pajak dalam membayar BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungan.

3. Bank yang ditunjuk.

Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

Dalam prosedur ini bank yang ditunjuk berwenang untuk:

- a. menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
- b. memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB;
- c. mengembalikan SSPD BPHB yang pengisiannya tidak lengkap/kurang;
- d. menandatangani SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya; dan
- e. mengarsipkan SSPD BPHTB lembar 5 dan SSPD lembar 6.

C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, Wajib Pajak akan menerima SSPD BPHTB yang telah diisi. Surat setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak Yang Terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data BPHTB. Surat setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut;

- Lembar 1 :  
Untuk Wajib Pajak
- Lembar 2  
Untuk pejabat pembuat akta tanah sebagai arsip

- Lembar 3  
Untuk kantor pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
- Lembar 4  
Untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- Lembar 5  
Untuk bank yang ditunjuk sebagai arsip
- Lembar 6  
Untuk bank yang ditunjuk sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/pelaporan.

Sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan pejabat pembuat akta tanah menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

#### Langkah 2

Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada bank yang ditunjuk. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui bank yang ditunjuk.

#### Langkah 3

Bank yang ditunjuk menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Bank yang ditunjuk kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.

#### Langkah 4

Bank yang ditunjuk menandatangani SSPD BPHTB. Lembar 5 dan lembar 6 disimpan sedangkan lembar 1-4 dikembalikan ke Wajib Pajak.

#### Langkah 5

Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1, lembar 2, lembar 3, dan lembar 4 dari bank yang ditunjuk. Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD BPHTB ke fungsi pelayanan di Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah.

## II. TATA CARA PENELITIAN PEMERIKSAAN

### A. GAMBARAN UMUM

Prosedur Penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB melalui bank yang ditunjuk. Penelitian setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh fungsi pelayanan di Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek Pajak terpenuhi, Fungsi Pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB.

### B. PIHAK TERKAIT

#### 1. Wajib Pajak selaku Penerima Hak

Merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian fungsi pelayanan atas SSPD BPHTB.

## 2. Fungsi Pelayanan

Merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Fungsi pelayanan berwenang dan bertugas untuk:

- a. meminta data terkait objek Pajak kepada fungsi pengolahan dan informasi;
- b. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
- c. menandatangani SSPD BPHTB yang telah diverifikasi.

## 3. Fungsi Pengolahan Data dan Informasi

Merupakan pihak yang menyimpan database objek Pajak. Fungsi ini menyediakan data terkait objek Pajak kepada fungsi pelayanan. Fungsi pengolahan dan informasi berwenang dan bertugas untuk :

- a. mengelola database objek Pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya; dan
- b. menyediakan data objek Pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan.

## C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

### Langkah 1

Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri atas:

1. SSPD BPHTB sebelum dilakukan pembayaran BPHTB (SSPD BPHTB yang telah diisi oleh Wajib Pajak ) disertai bukti penerimaan Daerah;
2. fotokopi identitas Wajib Pajak (dapat berupa kartu tanda penduduk/surat izin mengemudi/paspor);
3. fotokopi izin mendirikan bangunan;
4. fotokopi akte perusahaan (bilamana wajib pajak berbadan hukum)
5. fotokopi kepemilikan tanah/sertifikat/surat keterangan kepemilikan tanah;
6. surat kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
7. fotokopi kartu keluarga atau surat keterangan hubungan keluarga, dalam hal transaksi waris;
8. fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan);
9. fotokopi kartu nomor pokok Wajib Pajak; dan
10. dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib Pajak mengisi formulir permohonan Penelitian SSPD BPHTB. Wajib Pajak kemudian menyerahkan formulir permohonan Penelitian SSPD BPHTB, SSPD BPHTB (lembar 4), dan dokumen pendukung kepada fungsi pelayanan.

### Langkah 2

Fungsi pelayanan menerima formulir permohonan Penelitian SSPD BPHTB, SSPD BPHTB (lembar 4), dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. Fungsi pelayanan mengajukan permintaan data terkait objek Pajak berdasarkan formulir permohonan Penelitian SSPD BPHTB yang diterima. Pengajuan dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan formulir pengajuan data kepada fungsi pengolahan data dan informasi.

### Langkah 3

Fungsi pengolahan data dan informasi menerima formulir pengajuan data dari fungsi pelayanan. Fungsi pengolahan data dan informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek Pajak. Fungsi pengolahan data dan informasi kemudian mencantumkan informasi objek Pajak pada formulir pengajuan data. Fungsi pengolahan data dan informasi lalu menyerahkan kembali data formulir pengajuan data kepada fungsi pelayanan.

### Langkah 4

Fungsi pelayanan menerima formulir pengajuan data yang telah diisi data objek Pajak dari fungsi pengolahan data dan informasi. Fungsi pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek Pajak dari fungsi pengolahan data dan informasi. Dalam kondisi tertentu, Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah /Pejabat yang ditunjuk berhak melakukan Penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil.

### Langkah 5

Setelah semua kebenaran informasi objek Pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen terpenuhi, maka fungsi pelayanan SSPD BPHTB (lembar 1, lembar 2, lembar 3, dan lembar 4). Fungsi pelayanan mengarsipkan SSPD BPHTB (lembar 4) sebagai dokumentasi. Fungsi pelayanan lalu menyerahkan SSPD BPHTB (lembar 1, lembar 2, dan lembar 3) kepada Wajib Pajak.

### Langkah 6

Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB (lembar 1, lembar 2, dan lembar 3) dari fungsi pelayanan.

## III. TATA CARA PENERBITAN SKPD ATAU DOKUMEN LAIN YANG DIPERSAMAKAN, SPTPD, SKPDKB, DAN SKPDKBT

---

### A. GAMBARAN UMUM

Prosedur ini merupakan proses pendaftaran atas perolehan/peralihan hak kepemilikan tanah. Pendaftaran ini dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah kepada kepala kantor pertanahan.

Prosedur ini dilakukan sebagai prasyarat penerbitan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pejabat pembuat akta tanah/pejabat pembuat akta tanah sementara menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah pemindahan hak atas tanah telah terdaftar di kepala kantor pertanahan.

### B. PIHAK TERKAIT

#### 1. Wajib Pajak selaku Penerima Hak

Merupakan pihak yang menyediakan dokumen pendukung pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib Pajak menyerahkan dokumen tersebut kepada pejabat pembuat akta tanah.

#### 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPATS)

Merupakan pihak yang mengajukan pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah ke kepala kantor pertanahan. PPAT/PPATS berwenang dan bertugas untuk:

- a. mengajukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah; dan
- b. menyiapkan dan menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah terdaftar di kepala kantor bidang pertanahan.

### 3. Kepala Kantor Pertanahan

Merupakan pihak yang memiliki daftar kepemilikan hak tanah di wilayah wewenangannya. Dalam prosedur ini kepala kantor pertanahan berwenang dan bertugas untuk:

- a. memeriksa kelengkapan dokumen pengajuan pendaftaran hak atas tanah; dan
- b. Memperbaharui daftar hak kepemilikan tanah.

## C. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

### Langkah 1

Berdasarkan prosedur Penelitian dan prosedur pembayaran, Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 2 dan lembar 3. Sedangkan, Wajib Pajak memperoleh bukti penerimaan SSP PPh Pasal 4 ayat (2) atas pembayaran Pajak penghasilan melalui kantor pelayanan pajak. Wajib Pajak lalu menyerahkan SSPD BPHTB lembar 2 dan lembar 3, serta bukti penerimaan SSP PPh Pasal 4 (2) kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT/PPATS).

### Langkah 2

PPAT/PPATS menerima SSPD BPHTB lembar 2 dan lembar 3 serta bukti penerimaan SSP PPh Pasal 4 ayat (2) dari Wajib Pajak. PPAT/PPATS kemudian menyiapkan draft Akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPAT/PPATS mengarsip SSPD BPHTB lembar 2.

### Langkah 3

PPAT/PPATS mengajukan pendaftaran perolehan/peralihan hak atas tanah dengan menyerahkan draft akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, SSPD BPHTB lembar 3, serta bukti penerimaan SSP PPh Pasal 4 (2) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

### Langkah 4

Kepala kantor pertanahan menerima dokumen pengajuan pendaftaran perolehan/pemilihan hak atas tanah. Kepala kantor pertanahan kemudian menelaah kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek Pajak. Kepala kantor petanahan lalu memperbaharui database daftar kepemilikan hak atas tanah.

### Langkah 5

Kepala Kantor Pertanahan mengarsip SSPD BPHTB lembar 3. Kepala kantor pertanahan lalu menyerahkan draft akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan serta bukti penerimaan SSP Ph Pasal 4 (2) kepada PPAT/PPATS.

### Langkah 6

PPAT/PPATS menerima dokumen tersebut dan kemudian menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

### Langkah 7

PPAT/PPATS menyerahkan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah ditandatangani kepada Wajib Pajak.

### Langkah 8

Wajib Pajak menerima akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

## IV. KEBERATAN, BANDING DAN PENGURANGAN

Tujuan:

Memahami dan menghitung pengurangan misalnya RSS, bencana alam, rumah dinas, pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan lain-lain.

### a. Keberatan

Persyaratan untuk mengajukan keberatan adalah:

1. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas;
2. diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya; dan
3. keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan. Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat sebagai bukti penerimaan surat keberatan.

### b. Banding

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.

Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiran salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.

### c. Pengurangan

Pasal 107 ayat (2) huruf e menyebutkan bahwa “ Kepala Daerah dapat mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak”. Dijelaskan yang dimaksud dengan “ Kondisi tertentu objek pajak” antara lain, lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan Wajib Pajak tertentu.

Bupati dapat membuat Peraturan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB, yang mengatur bahwa atas permohonan wajib pajak, dapat diberikan pengurangan BPHTB :

1. Sebesar 25%

Pengurangan BPHTB sebesar 25 % bagi Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung oleh pengembang dan dibayar secara angsuran.

Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah rumah tipe T-21, T-27, T-36 yang diperolehnya dibiayai melalui fasilitas pemilikan rumah yang bunganya disubsidi sebagaimana diatur dalam keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR bersubsidi).

Rumah Susun Sederhana adalah bangunan rumah tinggal bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m<sup>2</sup> setiap hunian, dilengkapi dengan kamar mandi atau WC serta dapur, yang dapat bersatu dengan unit hunian tersebut ataupun terpisah dengan penggunaan secara komunal, dan diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Pembayaran secara angsuran adalah pembayaran setiap bulan melalui kredit pemilikan rumah (KPR), bukan pembayaran tunai/cicilan bertahap.

2. Sebesar 50%

Pengurangan BPHTB sebesar 50% bagi:

- a) Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan Keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat.

Keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah Kabupaten setempat adalah keterangan yang dibuat oleh Bupati atau Perangkat Otonom Daerah lainnya dan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan kewenangannya berdasarkan keterangan dan dokumen resmi.

- b) Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- c) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerinah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak.

Contoh

Seorang Wajib Pajak, terkena proyek pembangunan sehingga mendapatkan ganti rugi dari pemerintah sebesar Rp. 100 juta, sementara NJOP PBB adalah Rp. 120 juta. Dengan uang tersebut ia membeli rumah bersertifikat hak milik dengan harga Rp. 90 juta, dengan akta jual beli dibuat oleh Notaris/PPAT/PPATS.

Maka :

|                      |     |              |
|----------------------|-----|--------------|
| NPOP                 | Rp. | 90.000.000,- |
| (-) NPOPTKP          | Rp. | 60.000.000,- |
| <hr/>                |     |              |
| NPOPKP               | Rp. | 30.000.000,- |
| BPHTB Yang Terhutang | Rp. | 1.500.000,-  |
| Pengurangan 50%      | Rp. | 750.000,-    |



Pembelian tanah dan atau bangunan dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP yahun yang bersangkutan diberikan pengurangan BPHTB hanya terhadap BPHTB terutang atas pembelian tanah dan atau bangunan yang besarnya Nilai Perolehan paling banyak sebesar hasil ganti rugi, dan apabila Nilai Perolehan Pembelian tanah dan atau bangunan lebih besar dari hasil ganti rugi, maka pengurangan sebesar 50% dihitung dari hasil ganti rugi, sedangkan sisa Nilai Perolehan dari hasil ganti rugi tetap dikenakan BPHTB tanpa pengurangan.

Contoh

Seorang Wajib Pajak, terkena proyek pembangunan sehingga mendapatkan ganti rugi dari pemerintah sebesar Rp. 100 juta, sementara NJOP PB adalah Rp. 120 juta. Dengan uang ditambah dengan deposito yang ia miliki, maka ia membeli rumah bersertifikat hak milik dengan harga Rp. 150 juta, dengan akta jual beli dibuat oleh Notaris/PAT.

Maka

|                        |            |                     |
|------------------------|------------|---------------------|
| NPOP                   | Rp.        | 100.000.000,-       |
| <u>(-) NPOPTKP</u>     | <u>Rp.</u> | <u>60.000.000,-</u> |
| NPOPKP                 | Rp.        | 40.000.000,-        |
| BPHTB Yang Terhutang   | Rp.        | 2.000.000,-         |
| Pengurangan 50%        | Rp.        | 1.000.000,-         |
| <br>                   |            |                     |
| NPOP                   | Rp.        | 150.000.000,-       |
| <u>(-) NPOPTKP</u>     | <u>Rp.</u> | <u>60.000.000,-</u> |
| NPOPKP                 | Rp.        | 90.000.000,-        |
| BPHTB Yang Terhutang   | Rp.        | 4.500.000,-         |
| <u>Pengurangan 50%</u> | <u>Rp.</u> | <u>1.000.000,-</u>  |
| Dibayar ke Kas Negara  | Rp.        | 3.500.000,-         |

- d) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang;
- e) Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan (artinya penggunaan tanah dan atau bangunan dimaksud diketahui dan dibuktikan dengan dokumen resmi pada saat terutang), rumah sakit swasta milik institusi pelayan sosial masyarakat. Sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan (sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yayasan) adalah sekolah buka milik pemerintah yang dapat berupa Taman Kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), dan Perguruan Tinggi atau pendidikan yang setingkat/sederajat yang mempeunyai izin dari instansi pemerintah yang berwenang.

### 3. Sebesar 75 %

Pengurangan BPHTB sebesar 75 % bagi:

- a) Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis.

Program pemerintah dibidang petanahan adalah program pemerintah dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali (ajudikasi) yang meliputi pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik dengan luas tidak lebih dari 5000 m<sup>2</sup> untuk tanah pertanian dan tidak lebih dari 200 m<sup>2</sup> untuk tanah pemukiman dimana terhadap biaya pendaftaran yang timbul seluruhnya atau sebagian dibebaskan oleh pemerintah tentang pendaftaran tanah. Ketidakmampuan secara ekonomis ditunjukkan dengan adanya Surat Keterangan Tidak Mampu dari Desa/Kelurahan setempat dan Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang sosial.

- b) Wajib Pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil, tentara nasional indonesia, polisi republik indonesia, pensiunan pegawai negeri sipil, purnawirawan tentara nasional indonesia, purnawirawan polisi republik indonesia atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah.

### 4. Sebesar 100 %

Pengurangan BPHTB sebesar 100 % bagi:

- a) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus. Kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat yang pengadaannya harus berdasarkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum, yang dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dibiayai APBN/APBD dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah dan tidak ada lokasi alternatif yang lebih baik. Kepentingan umum yang dimaksud meliputi :

- 1) jalan umum, saluran pembuangan air;
- 2) waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran air;
- 3) rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- 4) pelabuhan, bandar udara, atau terminal;
- 5) pasar umum;
- 6) fasilitas pemakaman umum;
- 7) fasilitas Ketahanan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar;
- 8) instalasi air minum, listrik, dan telekomunikasi milik pemerintah;
- 9) stasion penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukung milik pemerintah;
- 10) kantor Pemerintah; dan
- 11) fasilitas tentara nasional indonesia dan kepolisian.

- b) Wajib Pajak badan korps pegawai republik indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota korps pegawai republik indonesia/pegawai negeri sipil;

Bupati dapat juga mengatur bahwa Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan. Artinya bahwa:

- 1) Wajib Pajak diperkenankan hanya membayar BPHTB yang tersisa setelah pengurangan yang dipotong sendiri; atau
- 2) Wajib Pajak membayar BPHTB secara penuh, kemudian dilanjutkan membuat permohonan pengurangan secara tertulis dan jika dikabulkan permohonan tersebut, maka akan dikembalikan sebagai restitusi BPHTB.

Pengajuan Pengurangan BPHTB kepada Bupati melalui Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan pendapatan daerah diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB dan melampirkan:

- 1) fotokopi lembar ke-1 SSPD BPHTB;
- 2) fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
- 3) fotokopi Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/Setifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/Dokumen lain;
- 4) fotokopi KTP/SIM/paspor/kartu keluar/identitas lain; dan
- 5) surat keterangan lurah/kepala Desa/keterangan lainnya yang terkait.

BUPATI SUMEDANG,

ttd

DONY AHMAD MUNIR