



BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 70 TAHUN 2016

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, mekanisme tata cara pemungutan pajak ditetapkan dengan peraturan bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bandung tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Bandung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara 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 Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3684);
6. 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 3987);
7. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
8. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

11. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);¹
14. 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 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5164);
18. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 172 Tahun 1997 tentang Kriteria Wajib Pajak Yang Wajib Menyelenggarakan Pembukuan dan Tata Cara Pembukuan;

19. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 173 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pajak Daerah;
20. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pemungutan Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-lain;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/MK.07/2010 tentang Badan atau Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
23. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Nomor VII Tahun 1985 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang Melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1985 Nomor 5 Seri C);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2015 Nomor 9);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);
26. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2011 Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2016 Nomor 6);

27. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 12 Tahun 2013 tentang Partisipasi Masyarakat dan Keterbukaan Informasi Publik dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2013 Nomor12);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN BANDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bandung.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggara Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Bupati adalah Bupati Bandung.
5. DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat di Lingkungan Pemerintah Daerah yang berwenang dalam bidang Pajak dan mendapat pendelegasian wewenang dari Bupati.
7. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pemungutan pajak daerah.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. 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.
10. 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.

11. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan, yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. 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 dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
13. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
14. Bendahara Penerimaan adalah orang yang ditunjuk untuk menatausahakan pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Dinas Pendapatan dan Pendapatan Keuangan.
15. Bank yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
16. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
17. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke bank yang ditunjuk atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
18. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
19. 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
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD ada atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

21. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah jumlah pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
26. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kealahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
27. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
28. Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan/atau bangunan.
29. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti;

30. Waris adalah pewarisan sebagai suatu proses perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari seseorang yang meninggal dunia kepa ahli warisnya.
31. Hibah adalah persetujuan dari penghibah untuk menyerahkan suatu kebendaan secara cuma – cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk keperluan si penerima hibah.
32. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan khusus, dimana pewaris memberikan kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dan macam-macam tertentu : misalnya semua barang-barang bergerak atau barang-barang tetap atau hak pakai hasil atas sebagian atau semua barangnya.

BAB II DASAR PENGENAAN, TARIF, CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar, dan/atau;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Ketetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 3

- (1) Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- (2) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pewaris atau pemberi hibah wasiat, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
- (3) Wajib Pajak atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama orang yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, sebesar seperbagian dari peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) harus didukung oleh bukti Keterangan Ahli Waris, Akta kelahiran Ahli waris atau keterangan kelahiran dari ahli waris atau dokumen yang sejenis dan Akta Akta Pembagian Hak Bersama dari Pejabat pembuat Akta tanah yang berwenang
- (5) Dalam hal Wajib Pajak atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) di luar garis keturunan tersebut tidak memperoleh seperbagian dari peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

- (6) Wajib Pajak atau orang yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan meninggal dunianya salah seorang diantara pasangan suami isteri yang berhak atas harta campur kaya (gono-gini) tersebut, maka $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian tanah dan bangunan tersebut merupakan harta peninggalan (warisan) dan karenanya merupakan objek BPHTB warisannya adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian yang semula merupakan hak dari suami/isteri yang meninggal dunia atas gono-gini, adapun bagian yang $\frac{1}{2}$ (satu per dua) lainnya dari harta gono-gini tersebut yang merupakan milik janda/dudanya yang masih hidup tidak termasuk dalam objek BPHTB warisan, yang didukung oleh bukti dari notaris dan keterangan waris yang berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- (7) Apabila pasangan suami isteri tersebut sebelum menikah membuat Perjanjian Kawin pisah harta sama sekali dan dokumen kepemilikan mengenai tanah dan bangunan tersebut hanya terdaftar atas nama suami atau isteri yang meninggal dunia, maka seluruh (bukan $\frac{1}{2}$) tanah dan bangunan tersebut merupakan warisan dan karenanya merupakan objek BPHTB seluruhnya.

Pasal 4

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 5

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2).

BAB III RUANG LINGKUP SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Pasal 6

- (1) Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.

- (2) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. prosedur pembayaran BPHTB;
 - c. prosedur penelitian/validasi SSPD BPHTB;
 - d. prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - e. prosedur pelaporan BPHTB;
 - f. prosedur penagihan;
 - g. prosedur pengurangan.
- (3) Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang Wajib Pajak.
- (4) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b) adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (5) Prosedur penelitian/validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi yang dilakukan unit kerja atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
- (6) Prosedur pendaftaran Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Akta Pejabat Lelang ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Bandung.
- (7) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (8) Prosedur penetapan Surat Tagihan BPHTB, SKPDB Kurang Bayar/SKPD Kurang Bayar Tambahan, dan Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPD Kurang Bayar BPHTB/SKPD Kurang Bayar Tambahan BPHTB, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh unit kerja.

Pasal 7

- (1) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, meliputi:
 - a. fungsi pelayanan, pendaftaran, pendataan dan penetapan;
 - b. fungsi perencanaan, pengendalian, operasional dan keberatan; dan
 - c. fungsi penagihan.
- (2) Fungsi pelayanan, pendaftaran, pendataan dan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melaksanakan pendaftaran BPHTB, pendataan BPHTB, penilaian BPHTB, penetapan BPHTB dan penelitian/validasi BPHTB.
- (3) Fungsi perencanaan, pengendalian, operasional dan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas melaksanakan monitoring BPHTB, evaluasi BPHTB, pelaporan BPHTB, pembukuan penerimaan BPHTB, proses pengajuan keberatan dan pengurangan BPHTB.
- (4) Fungsi penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas melaksanakan penatausahaan piutang BPHTB, penagihan aktif BPHTB, menerbitkan STPD BPHTB, menerbitkan SKPDKB/SKPDKBT BPHTB menerbitkan STPD BPHTB dan menerbitkan Surat Teguran BPHTB.

BAB IV

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak melakukan peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Lelang dapat melakukan penelitian atas objek pajak yang dialihkan sepanjang dianggap perlu.

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak dapat meminta bantuan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat lelang untuk menghitung dan mengisi SSPD BPHTB.

- (2) Sistem dan prosedur pemungutan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Prosedur Pembayaran BPHTB

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya melalui Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan pada unit kerja.
- (3) Atas kesalahan pembayaran pajak, Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disebabkan adanya pembatalan jual beli dan/atau kekeliruan penetapan penghitungan BPHTB, dimana pembayaran BPHTB telah disetorkan ke Kas Daerah, dengan melampirkan :
- a. Surat permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak
 - b. SSPD BPHTB asli
 - c. Bukti pembayaran/setoran BPHTB dari Bank
 - d. Fotocopy KTP Wajib Pajak
 - e. Fotocopy Nomor Rekening Bank
 - f. Surat Kuasa apabila dikuasakan
- (5) Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan selaku Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran II dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Prosedur Penelitian/Validasi SSPD BPHTB

Pasal 11

- (1) Dinas melakukan penelitian/validasi setiap pembayaran SSPD BPHTB yang disampaikan oleh wajib pajak atau kuasanya.

- (2) Penelitian/validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disertai dengan penelitian lapangan.
- (4) Penelitian/validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dilaksanakan apabila tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya, tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Prosedur penelitian SSPD BPHTB oleh petugas peneliti adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak

Pasal 12

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya melakukan pendaftaran pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
- (2) Unit kerja dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam hal pada saat pendaftaran peralihan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan terdapat indikasi terjadinya kesalahan penghitungan/data/subjek/objek/pemalsuan bukti Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atau kurang bayar terhadap Pajak Daerah BPHTB sebagaimana tercantum dalam lampiran IV dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Prosedur Pelaporan BPHTB

Pasal 13

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Fungsi Perencanaan, Pengendalian, Operasional dan Keberatan.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 14

- (1) Fungsi Perencanaan, Pengendalian, Operasional dan Keberatan menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Fungsi Perencanaan, Pengendalian, Operasional dan Keberatan menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Fungsi Perencanaan, Pengendalian, Operasional dan Keberatan menerima laporan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Prosedur pelaporan BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran V dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Prosedur Penagihan BPHTB

Pasal 15

- (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 BPHTB.
- (3) STPD dan/atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa jika diperlukan.
- (4) Prosedur penagihan sebagaimana tercantum dalam lampiran VI dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh
Prosedur Pengurangan BPHTB

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan pajak kepada kepala perangkat daerah.

- (2) Permohonan pengurangan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, dengan memuat nama, alamat wajib pajak dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, dengan melampirkan:
- a. fotocopy Kartu Tanda penduduk atau Identitas yang sah dari pemohon;
 - b. fotocopy bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan;
 - c. SSPD BPHTB yang belum dibayar atau SSPD BPHTB yang sudah dibayar/SKPKKB/SKPKKBT/STPD;
 - d. Dokumen pendukung lain yang dianggap perlu.
- (3) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu :
- a. Kondisi tertentu Wajib pajak atau penanggung pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, yaitu Wajib Pajak atau penanggung pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen);
 - b. Kondisi Wajib Pajak atau penanggung pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu :
 1. Wajib Pajak atau penanggung pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 2. Wajib Pajak atau penanggung pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- (4) Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dari permohonan Wajib Pajak atau penanggung pajak, Kepala Perangkat Daerah menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak.
- (5) Prosedur penetapan Surat Keputusan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak
- (6) Prosedur pengurangan BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran VII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Bandung Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2011 Nomor 9), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 18

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 26 November 2016

BUPATI BANDUNG,

ttd

DADANG M. NASER

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 26 November 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

ttd

SOFIAN NATAPRAWIRA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2016 NOMOR 72