



BUPATI TULUNGAGUNG
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI TULUNGAGUNG
NOMOR 11 TAHUN 2021
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 10 TAHUN 2020 TENTANG
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN TULUNGAGUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TULUNGAGUNG,

- Menimbang : a. bahwa teknis pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Tulungagung telah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Tulungagung;
- b. bahwa seiring dengan perkembangan situasi dan kondisi yang terjadi di Kabupaten Tulungagung, maka terhadap Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 10 Tahun 2020 sebagaimana dimaksud huruf a perlu dilakukan penyesuaian;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka perlu merubah Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Tulungagung yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. 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);
4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5879);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
 7. 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);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 10. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 20 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tulungagung (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2016 Nomor 1 Seri D), sebagaimana telah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 10 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2019 Nomor 2 Seri D);
 11. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2019 Nomor 1 Seri B);
 12. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2007 Nomor 3 Seri E);
 13. Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 75 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata

Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tulungagung
(Berita Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2019 Nomor
76);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN BUPATI NOMOR 10 TAHUN 2020 TENTANG
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN
TULUNGAGUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Tulungagung Nomor
10 Tahun 2020 tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea
Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten
Tulungagung diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Pemberian pengurangan BPHTB dapat dilakukan dengan mekanisme:
 - a. Permohonan wajib pajak; dan/atau
 - b. Penetapan pemerintah daerah.
 - (2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, diajukan oleh wajib pajak secara *on line* melalui *user name* bersamaan dengan pengajuan pendaftaran penelitian SSB.
 - (3) Bupati dalam memberikan pengurangan BPHTB melalui mekanisme sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Bapenda.
 - (4) Pemberian pengurangan BPHTB melalui mekanisme sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
 - (5) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan prosedur pengurangan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
2. Merubah Ketentuan Lampiran VI Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Tulungagung sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tulungagung
pada tanggal 1 April 2021

BUPATI TULUNGAGUNG



MARYOTO BIROWO

Diundangkan di Tulungagung
Pada tanggal 1 April 2021
SEKRETARIS DAERAH



Drs. Sukaji, M.Si

Pembina Utama Madya

NIP. 19640119 198508 1 003

Berita Daerah Kabupaten Tulungagung
Tahun 2021 Nomor 11

PROSEDUR PENGURANGAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Sesuai ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah, maka terhadap kewajiban pembayaran BPHTB dapat dilakukan pengurangan dengan mekanisme pembayaran:

1. Permohonan wajib pajak; atau
2. Penetapan Pemerintah Daerah.

B. MEKANISME PEMBERIAN PENGURANGAN BPHTB WAJIB PAJAK:

1. Melalui Permohonan Wajib Pajak:

a. Pemberian pengurangan atas permohonan Wajib Pajak dilakukan berdasar kriteria dan kategori pengurangan atas BPHTB yang seharusnya terhutang dengan ketentuan:

- 1) Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, yaitu:
 - a) Wajib pajak orang pribadi memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan/atau perumahan yang tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis dan/atau berpenghasilan rendah, besaran pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang;
 - b) Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang;
 - c) Wajib pajak yang memperoleh hak karena waris dan/atau hibah wasiat besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang;
 - d) Wajib pajak yang memperoleh hak karena waris atau hibah yang atas peralihan hak tersebut telah diwakafkan sebelum pewaris atau pemberi hibah meninggal dunia yang dibuktikan dengan akta notariil dari notaris atau surat keterangan dari desa mengetahui kecamatan, besaran pengurangan BPHTB diberikan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terhutang.

- 2) Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
 - a) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pembelian dari hasil ganti rugi pembebasan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP PBB dan pembelian tersebut dilakukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak pembayaran ganti rugi besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang;
 - b) Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus yaitu rehabilitasi pemukiman kumuh, jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti : tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, jalur hijau dan fasilitas militer/kepolisian, sepanjang tidak bersifat tukar menukar (*ruislag*) besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang;
 - c) Wajib Pajak orang pribadi Veteran, PNS, TNI, POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI, purnawirawan POLRI atau janda / dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terhutang.
- 3) Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain digunakan untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta institusi pelayanan sosial masyarakat besaran pengurangan BPHTB ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terhutang.

b. Mekanisme Pengajuan Wajib Pajak:

Permohonan harus dilengkapi dengan persyaratan sekurang-kurangnya antara lain:

- 1) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan berpenghasilan rendah, wajib dilampiri:
 - a) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b) fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;

- c) Surat Keterangan tidak mampu dari kelurahan domisili Wajib Pajak; atau
 - d) fotocopy slip gaji terakhir;
 - e) fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain; dan
 - f) fotocopy surat keterangan dari Badan Pertanahan Negara terkait adanya program pemerintah di bidang pertanahan.
- 2) Permohonan pengurangan BPHTB dari 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, wajib dilampiri:
- a) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b) fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
 - c) fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan surat pernyataan atau keterangan pejabat pemerintah terkait ; atau
 - d) keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atau hak lainnya.
- 3) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dan merupakan wajib pajak tidak mampu serta wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan wajib pajak tidak mampu, dilampiri:
- a) fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/Dokumen lain;
 - b) akta hibah, waris atau hibah wasiat;
 - c) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - d) fotocopy KTP dan Kartu Keluarga/Identitas lain;
 - e) Surat keterangan tidak mampu dari Kelurahan atau slip gaji terakhir.
- 4) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak orang pribadi berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak terutang, wajib dilampiri:
- a) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;

- b) fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - c) Surat Keterangan tidak mampu dari kelurahan domisili Wajib Pajak atau fotocopy slip gaji terakhir;
 - d) fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
- 5) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, wajib dilampiri :
- a) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b) Surat keterangan hasil ganti rugi dari Pemerintah/Pemerintah Provinsi Jawa Timur/Pemerintah Daerah atau surat keterangan pembebasan tanah dari Pemerintah/Pemerintah Provinsi Jawa Timur/Pemerintah Daerah;
 - c) fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik/Dokumen lain;
 - d) fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
- 6) Permohonan pengurangan BPHTB terhadap perolehan tanah dan/atau bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan , wajib dilampiri:
- a) SPTPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b) Akta Pendirian dan perubahannya;
 - c) Surat izin usaha dari instansi berwenang;
 - d) Surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat yang terkait;
 - e) fotocopy KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/Identitas lain.
- c. Langkah-Langkah Teknis Permohonan Pengurangan:

Langkah 1

Wajib Pajak mengirimkan Form Pengajuan Pengurangan BPHTB dan dokumen pendukung pengajuan pengurangan secara on line melalui *user name* bersamaan dengan pengajuan pendaftaran penelitian SSB.

Langkah 2

Operator Penelitian Berkas pada UPT memeriksa pengajuan pengurangan BPHTB berdasarkan data objek pajak yang telah diterima dan meneliti kesesuaian antara pengajuan dengan kriteria dalam

Peraturan Bupati. Apabila sudah sesuai maka pengajuan pengurangan dapat disetujui.

Langkah 3

Bidang Pengelolaan PAD dapat melakukan penelitian, menelaah dan memeriksa permohonan pengajuan pengurangan BPHTB.

Langkah 4

Bidang Pengelolaan PAD dapat menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan dan mengisi BAHP dengan Nota Perhitungan ke aplikasi e-BPHTB dan secara aplikatif dikirim ke Bidang Pengembangan PAD.

Langkah 5

Bidang Pengembangan PAD menerbitkan SKPDKB/SKPDKBT untuk disampaikan kepada Wajib Pajak.

Langkah 6

Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB dan SKPDKB dikirim kepada Wajib Pajak oleh Bidang Pengembangan PAD.

Langkah 7

Wajib Pajak menerima SKPDKB/SKPDKBT serta melakukan pembayaran BPHTB sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

Catatan:

Wajib pajak yang memenuhi persyaratan untuk mendapatkan pengurangan sebagaimana dimaksud pada angka 1), angka 2) serta angka 3), dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan sebelum melakukan pembayaran BPHTB yang seharusnya terhutang dikurangi dengan besarnya pengurangan. Namun demikian karena pada prinsipnya pengurangan hanya dapat diberikan atas permohonan wajib pajak, maka terhadap wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB berdasarkan pengurangan yang dihitung sendiri tersebut, tetap diwajibkan mengajukan permohonan pengurangan dengan mengisi form permohonan pengurangan disertai bukti pendukungnya secara on line melalui user name bersamaan waktunya dengan pengajuan permohonan pendaftaran penelitian SSB, apabila wajib pajak tidak mengajukan permohonan pengurangan maka secara aplikatif juga tidak mendapatkan pengurangan.

Walaupun secara aplikatif sudah disetujui namun Bidang Pengelolaan PAD dapat melakukan penelitian ulang atas pengajuan pengurangan dan mengeluarkan Berita Acara Pemeriksaan, dan menerbitkan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB atau Surat Keputusan Pengurangan BPHTB untuk diproses lebih lanjut.

2. Melalui Penetapan Pemerintah Daerah:

Pemberian pengurangan BPHTB yang didasarkan pada penetapan Pemerintah Daerah dalam bentuk pengurangan otomatis terhadap besarnya BPHTB, ditetapkan dengan Keputusan Bupati dalam hal Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan pertimbangan keadaan tertentu seperti krisis ekonomi dan/atau keuangan, bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, tanah longsor, sebab lain yang luar biasa meliputi huru-hara dan wabah penyakit.



PEMERINTAH KABUPATEN TULUNGAGUNG
BADAN PENDAPATAN DAERAH
Jl. A. Yani Timur No. 37 Telp/Fax. 0355-320098
e-mail bapenda@tulungagung.go.id
TULUNGAGUNG Kode Pos 66217

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN TULUNGAGUNG

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERHUTANG

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN TULUNGAGUNG,

- Membaca : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Nomor : tanggal
- Menimbang : a. hasil pemeriksaan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang dalam Berita Acara Pemeriksaan :
Nomor :
Tanggal :;
b. bahwa terdapat/tidak terdapat *) cukup alasan untuk mengurangkan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang;
- Mengingat : 1. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah;
2. Peraturan Bupati Nomor ...Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak :

Alamat Wajib Pajak :

Letak Objek Pajak :

Tahun BPHTB :

Atas Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak/Putusan Hakim/Dokumen lainnya **) :

1.Nomor :

2.Tanggal :

NOP :

Letak Objek :

Desa/Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten : Tulungagung

KEDUA : Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, maka besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar sebagai berikut :

a. BPHTB terhutang : Rp

b. Besarnya pengurangan (.....) : Rp

c. Jumlah BPHTB yang seharusnya : Rp

dibayar

sebesar (.....

KETIGA : a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada Wajib Pajak;
b. Salinan Keputusan ini disampaikan sebagai arsip.

Ditetapkan di Tulungagung
pada tanggal

KEPALA BADAN PENDAPATAN
DAERAH
KABUPATEN TULUNGAGUNG,

NIP. _____

*) Coret yang tidak perlu

**) Diisi sesuai keperluan

BUPATI TULUNGAGUNG, *pr*

Maryoto
MARYOTO BIROWO