



BUPATI TEMANGGUNG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI TEMANGGUNG
NOMOR 49 TAHUN 2022

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEMANGGUNG,

- Menimbang : a. bahwa seiring dengan dinamika perubahan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Temanggung maka Peraturan Bupati Temanggung Nomor 10 Tahun 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu disempurnakan dan diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
2. 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 Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4355);

5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6673);
7. 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 diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6673);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);

11. 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);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 7 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2011 Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 16 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 16);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2011 Nomor 10);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Temanggung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

3. Bupati adalah Bupati Temanggung.
4. Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat SKPKD adalah Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Temanggung.
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas Perolehan Hak atas tanah dan/atau Bangunan.
6. 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.
7. 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.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, 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.
9. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang milik Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
11. Objek Pajak adalah setiap Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, yang mempunyai kewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
13. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SPTPD BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan penghitungan Pajak, Objek Pajak, dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah atau ke tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.
15. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa denda.
16. Keputusan Keberatan adalah Keputusan Bupati atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.

17. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat SPPT PBB-P2 adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang kepada Wajib Pajak.
21. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
22. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
23. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
25. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
26. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung yang selanjutnya disebut Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Temanggung yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

27. Tim Verifikasi Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disebut Tim Verifikasi adalah tim yang terdiri dari aparatur sipil negara yang ditunjuk oleh Kepala SKPKD untuk melakukan penelitian dan pengesahan pengajuan BPHTB oleh Wajib Pajak.

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Bupati ini adalah memberikan pedoman kepada Pejabat, Tim Verifikasi, PPAT/PPATS, dan Wajib Pajak dalam penyelenggaraan BPHTB sehingga pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tujuan Peraturan Bupati ini adalah:
 - a. memberikan kepastian hukum dalam hal penyelenggaraan BPHTB; dan
 - b. menjamin terselenggaranya penyelenggaraan BPHTB secara transparan dan akuntabel.

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah:
 - a. Tata Cara Pengurusan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. Tata Cara Pembayaran dan Pendaftaran;
 - c. Tata Cara Pelaporan;
 - d. Tata Cara Penagihan;
 - e. Tata Cara Pemberian Pengurangan; dan
 - f. Tata Cara Pengembalian.

BAB II

TATA CARA PENGURUSAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Bagian Kesatu

Pengurusan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Pengurusan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah penyiapan rancangan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sekaligus penghitungan besaran kewajiban pembayaran BPHTB yang terutang.
- (2) Wajib Pajak mengurus akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melakukan penelitian atas Objek Pajak yang haknya akan dialihkan.
- (4) Seluruh proses kegiatan pemungutan BPHTB tidak dapat diserahkan atau diborongkan kepada pihak ketiga.

Pasal 5

- (1) Dalam rangka memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB, Wajib Pajak menggunakan SPTPD BPHTB.
- (2) SPTPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan SSPD.
- (3) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SPTPD BPHTB/SSPD dengan formulir yang disediakan oleh SKPKD.
- (4) PPAT/PPATS atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menandatangani SPTPD BPHTB/SSPD.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis, SPTPD BPHTB/SSPD ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Formulir SPTPD BPHTB/SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada SKPKD guna dilakukan penelitian, pemeriksaan, dan pengesahan.

Bagian Kedua

Penelitian, Pemeriksaan, dan Pengesahan SPTPD BPHTB/SSPD

Pasal 6

- (1) Setiap pengajuan BPHTB wajib dilakukan penelitian dan pengesahan SPTPD BPHTB/SSPD oleh Tim Verifikasi.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SPTPD BPHTB/SSPD; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SPTPD BPHTB/SSPD.
- (3) Dokumen pendukung SPTPD BPHTB/SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - b. fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - c. fotokopi dokumen pemindahan hak;
 - d. fotokopi alas hak berupa sertipikat atau Letter C;
 - e. dalam hal alas hak berupa Letter C maka dilampiri dengan hasil ukur dari Kantor Pertanahan;
 - f. tanda bukti transaksi (kuitansi/akta jual beli) dalam hal perolehan hak karena jual beli;
 - g. dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan fotokopi kartu keluarga, surat kematian, dan keterangan pembagian waris;
 - h. dalam hal perolehan hak karena pembagian hak bersama maka lampiran ditambah dengan fotokopi kartu keluarga dan fotokopi pemilik hak yang tertera dalam sertipikat; dan
 - i. foto Objek Pajak.

- (4) Dalam hal pengajuan BPHTB akibat dari proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis dengan kriteria:
- a. sertipikat belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dokumen pendukung SPTPD BPHTB/SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - 1) fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - 2) fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - 3) fotokopi kartu keluarga penerima hak;
 - 4) surat keterangan asal usul perolehan/peningkatan hak/pelepasan hak dari Wajib Pajak yang diketahui oleh kepala desa/lurah di lokasi Objek Pajak; dan
 - 5) dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan surat kematian dan keterangan pembagian waris.
 - b. sertipikat sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dokumen pendukung SPTPD BPHTB/SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - 1) fotokopi SPPT PBB-P2 tahun pajak terakhir atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya;
 - 2) fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
 - 3) fotokopi kartu keluarga penerima hak;
 - 4) surat keterangan asal usul perolehan/peningkatan hak/pelepasan hak dari Wajib Pajak yang diketahui oleh kepala desa/lurah di lokasi Objek Pajak;
 - 5) dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat maka lampiran ditambah dengan surat kematian dan keterangan pembagian waris; dan
 - 6) fotokopi sertipikat.
- (5) Penelitian SPTPD BPHTB/SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya telah dibayar PBB-P2 tahun pajak terakhir dan tahun-tahun pajak sebelumnya.
- (6) Dalam hal diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh Tim Verifikasi.
- (7) Hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) dituangkan dalam berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan dan ditandatangani Tim Verifikasi.
- (8) SPTPD BPHTB/SSPD yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember tahun berkenaan.
- (9) Dalam hal sampai dengan tanggal 31 Desember tahun berkenaan, SPTPD BPHTB/SSPD yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan pembayaran oleh Wajib Pajak maka SPTPD BPHTB/SSPD yang telah diverifikasi oleh Tim Verifikasi dinyatakan batal dan tidak berlaku.

BAB III
TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENDAFTARAN
Bagian Kesatu
Pembayaran

Pasal 7

- (1) Tempat Pembayaran adalah Bank yang ditunjuk.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang sekali bayar atau lunas dengan menggunakan SPTPD BPHTB/SSPD yang sudah ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya melalui rekening Bendahara Penerimaan.
- (3) Petugas Bank menerima SPTPD BPHTB/SSPD beserta uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak sesuai dengan besaran pajak terutang yang tertulis pada SPTPD BPHTB/SSPD dan selanjutnya menandatangani sebagai bukti sudah dilaksanakan pembayaran.
- (4) Wajib Pajak yang telah melaksanakan pembayaran di tempat pembayaran, wajib menyerahkan salah satu lembar SPTPD BPHTB/SSPD yang telah ditandatangani beserta dokumen pendukungnya ke SKPKD.
- (5) Bendahara Penerimaan setelah menerima tembusan SPTPD BPHTB/SSPD dari tempat pembayaran, wajib memindahbukukan ke Kas Umum Daerah serta mencatat ke dalam buku penerimaan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Dalam hal di kemudian hari ditemukan SPTPD BPHTB/SSPD kurang bayar, maka kekurangan pembayarannya dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) sebulan yang dituangkan dalam SKPDKB atau SKPDKBT.
- (7) BPHTB terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT, dan STPD wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkan.
- (8) BPHTB terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT, dan yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih dengan STPD.
- (9) Apabila batas waktu pembayaran jatuh pada hari libur maka batas waktu pembayaran jatuh pada hari kerja berikutnya.
- (10) Dalam hal Pemerintah Daerah telah melaksanakan elektronifikasi transaksi pemerintah daerah maka pembayaran BPHTB terutang dapat dilakukan melalui kanal-kanal pembayaran secara elektronik yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 8

Dasar pengenaan BPHTB dari proyek/program nasional seperti PTSL atau proyek/program sejenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) dan Pasal 6 ayat (4) adalah nilai jual objek pajak pada saat pembayaran.

Bagian Kedua

Pendaftaran

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ke Kantor Pertanahan.
- (2) Tata cara pendaftaran akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berdasarkan prosedur pembayaran, Wajib Pajak menerima SPTPD BPHTB/SSPD dari Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan yang selanjutnya diserahkan kepada PPAT/PPATS/Pejabat lelang serta Pejabat lainnya;
 - b. PPAT/PPATS/Pejabat lelang serta Pejabat lainnya menerima SPTPD BPHTB/SSPD kemudian menyiapkan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PPAT/PPATS/Pejabat lelang serta Pejabat lainnya mengarsip SPTPD BPHTB/SSPD;
 - c. PPAT/PPATS/Pejabat lelang serta Pejabat lainnya mengajukan pendaftaran Perolehan Hak atas tanah dengan menyerahkan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang telah ditandatangani beserta SPTPD BPHTB/SSPD kepada Kantor Pertanahan;
 - d. Kantor Pertanahan menerima dokumen pengajuan pendaftaran Perolehan Hak atas tanah, kemudian menelaah kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait Objek Pajak;
 - e. Kantor Pertanahan selanjutnya mencatat dan memelihara *database* daftar kepemilikan hak atas tanah; dan
 - f. Kantor Pertanahan mengarsip SPTPD BPHTB/SSPD dan dokumen pendukung lainnya.
- (3) Kantor Pertanahan menyerahkan sertifikat yang telah selesai didaftar kepada yang berhak atau kuasanya.
- (4) Kantor Pertanahan dapat melakukan kerjasama dengan SKPKD dalam rangka pendaftaran Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB IV

TATA CARA PELAPORAN

Pasal 10

- (1) PPAT/PPATS dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wajib melaporkan pembuatan akta dan risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati c.q. Kepala SKPKD paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal batas waktu pelaporan jatuh pada hari libur maka batas pelaporan jatuh pada hari kerja berikutnya.
- (3) Keterlambatan atas penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi berupa denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mengetahui kesesuaian dan sebagai bentuk pengendalian terhadap realisasi penerimaan BPHTB.
- (5) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V

TATA CARA PENAGIHAN

Pasal 11

Kepala SKPKD menerbitkan STPD bagi BPHTB terutang kurang dibayar oleh Wajib Pajak dan atas sanksi berupa denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan, paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak terutangnya BPHTB.

Pasal 12

- (1) Tahapan pelaksanaan penagihan BPHTB terutang diatur sebagai berikut:
 - a. Kepala SKPKD menerbitkan surat peringatan atau surat teguran atau surat lain yang sejenis 7 (tujuh) hari kalender sejak saat jatuh tempo pembayaran;
 - b. dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat sebagaimana dimaksud pada huruf a, Wajib Pajak harus melunasi BPHTB terutang;
 - c. Surat sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender dimana jangka waktu antara surat peringatan 1, 2, dan 3 masing-masing 7 (tujuh) hari kalender;
 - d. dalam hal BPHTB terutang tidak dibayarkan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf c, Kepala SKPKD menerbitkan surat paksa.
- (2) Penagihan dengan surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan penagihan BPHTB terutang dengan surat paksa tidak menghilangkan hak Wajib Pajak mengajukan keberatan pajak serta mengajukan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan dan/atau pengurangan sanksi administrasi.

BAB VI

TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan terhadap ketetapan BPHTB kepada Bupati.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan pengurangan ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka pengajuan permohonan pengurangan ditujukan kepada Kepala SKPKD.

- (3) Pengajuan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketetapan BPHTB dari hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan.
- (4) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari pemberian potongan dan pembebasan.

Pasal 14

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. dibuat secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia;
 - b. ditujukan kepada Bupati atau Kepala SKPKD dalam hal permohonan pengurangan ketetapan BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah); dan
 - c. dilampiri bukti-bukti pendukung dan alasan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Lampiran yang diperlukan dalam surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari dokumen SPTPD BPHTB/SSPD yang sudah disahkan oleh Tim Verifikasi.
- (3) Batas akhir pengajuan permohonan pengurangan BPHTB adalah 1 (satu) bulan sejak Wajib Pajak menandatangani SPTPD BPHTB/SSPD atau sejak SKPDKB/SKPDKBT diterima Wajib Pajak.
- (4) Dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) diterima dan Bupati belum memberikan keputusan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan.
- (5) Dalam hal permohonan pengurangan BPHTB dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak terutang dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Tim Verifikasi melakukan penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan atas Objek Pajak yang dimohonkan pengurangan BPHTB.
- (2) Hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan.

Pasal 16

- (1) Berdasarkan berita acara hasil penelitian dan/atau pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2), Bupati menetapkan besaran pengurangan BPHTB atau penolakan pengurangan dalam bentuk Keputusan Bupati.
- (2) Dalam hal keputusan pemberian pengurangan atau penolakan pengurangan dengan ketetapan BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala SKPKD.

Pasal 17

- (1) Pemberian potongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) diberikan sebesar persentase tertentu dari jumlah ketetapan BPHTB.

- (2) Pemberian potongan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak dengan kriteria sebagai berikut:
- a. Pemberian potongan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) diberikan kepada:
 - 1) Wajib Pajak orang pribadi yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berasal dari waris, hibah, atau hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri;
 - 2) Wajib Pajak yang pernah menghibahkan tanah dan/atau bangunan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum dan kepentingan sosial, diberikan sesuai dengan jumlah bidang tanah yang dihibahkan;
 - 3) Objek Pajak digunakan untuk kepentingan sosial, pendidikan, dan kepentingan lain yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pondok pesantren, dan kantor partai politik; dan/atau
 - 4) Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk mengganti tanah yang digunakan untuk wakaf, tempat ibadah, kepentingan sosial, pendidikan, dan kepentingan lain yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, pondok pesantren, dan kantor partai politik.
 - b. Pemberian potongan sebesar 50% (lima puluh persen) diberikan kepada:
 - 1) pengembang perumahan yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah bertipe rumah sederhana, rumah bertipe rumah sangat sederhana, atau rumah subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2) Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berupa rumah bertipe rumah sederhana, rumah bertipe rumah sangat sederhana, atau rumah subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diperoleh langsung dari pengembang;
 - 3) Wajib Pajak orang pribadi yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berasal dari pembagian hak bersama akibat dari waris; dan/atau
 - 4) Pensiunan PNS golongan I, II dan III, pensiunan tamtama dan bintara TNI/POLRI, dan veteran atau yang setara dengan itu.
 - c. pemberian potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen) diberikan kepada Wajib Pajak yang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan akan dimanfaatkan sepenuhnya sebagai lahan pertanian dengan dibuktikan melalui surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat.

Pasal 18

- (1) Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) diberikan kepada Wajib Pajak berupa pembebasan dari seluruh kewajiban membayar BPHTB.
- (2) Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa keputusan pembebasan pajak.
- (3) Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada:
 - a. Wajib Pajak dimana Objek Pajaknya terkena bencana alam;
 - b. Wajib Pajak jatuh pailit yang diputuskan oleh pengadilan;
 - c. Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomi yang termasuk dalam daftar kemiskinan daerah, data terpadu kesejahteraan sosial atau dengan istilah sejenis;
 - d. Wajib Pajak yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;
 - e. Wajib Pajak orang pribadi yang perolehan hak berasal dari waris, hibah, atau hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri dimana seluruh atau sebagian Objek Pajak terkena kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - f. Pemerintah Desa yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan dicatat menjadi barang milik desa; dan/atau
 - g. Wajib Pajak yang memperoleh ganti rugi berupa Hak atas Tanah dan/atau Bangunan akibat kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VII

TATA CARA PENGEMBALIAN

Bagian Kesatu

Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 19

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada Bupati.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka pengajuan permohonan ditujukan kepada Kepala SKPKD.
- (3) Kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat terjadi dalam hal:
 - a. BPHTB yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang;
 - b. terjadi kesalahan yang dilakukan Wajib Pajak dalam penghitungan SPTPD BPHTB/SSPD;
 - c. terjadi kesalahan yang dilakukan Tim Verifikasi dalam penerapan peraturannya;
 - d. permohonan pengurangan dan pembebasan BPHTB dapat dikabulkan sebagian atau seluruhnya; dan/atau
 - e. adanya perubahan peraturan perundang-undangan.

- (4) Dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Bupati harus memberikan keputusan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Dalam hal permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala SKPKD.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampaui Bupati tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan.

Pasal 20

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran didahului dengan penerbitan SKPDLB.
- (2) SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya keputusan persetujuan pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 21

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKPDLB.
- (2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara dikompensasikan atau diperhitungkan dengan penyeteroran BPHTB atas Objek Pajak lain yang dimiliki.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mempunyai hutang pajak daerah lainnya, pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak dimaksud.
- (4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan setelah melebihi waktu 2 (dua) bulan sejak diterbitkan SKPDLB, Pemerintah Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan atas keterlambatan pembayaran.
- (5) Pelaksanaan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan dengan pemindahbukuan.

Pasal 22

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak mempunyai Objek Pajak lain yang dimiliki dan/atau hutang pajak daerah lainnya atau masih terdapat sisa atas perhitungan pengembalian BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) dan ayat (3), maka pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan dengan menerbitkan surat perintah pembayaran dan surat perintah pencairan dana.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.

Pasal 23

Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada tahun pajak berkenaan.

Bagian Kedua

Pengembalian Akibat Kondisi Tertentu

Pasal 24

- (1) Dalam hal terjadi kondisi tertentu, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kepada Bupati.
- (2) Dalam hal permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), permohonan ditujukan kepada Kepala SKPKD.
- (3) Bupati menetapkan persetujuan atau penolakan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui Keputusan Bupati.
- (4) Dalam hal permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), Bupati mendelegasikan penandatanganan Keputusan Bupati kepada Kepala SKPKD.
- (5) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. terjadi kesalahan penulisan Objek Pajak;
 - b. salah satu pihak dalam proses Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meninggal dunia dan belum diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan; dan/atau
 - c. pembatalan proses peralihan hak.
- (6) Pengembalian pembayaran BPHTB dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.

Pasal 25

Permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) hanya dapat dilakukan pada tahun pajak berkenaan.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku maka:

- a. Peraturan Bupati Temanggung Nomor 10 Tahun 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2018 Nomor 10); dan
- b. Peraturan Bupati Temanggung Nomor 46 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2020 Nomor 46);

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 27

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Temanggung
pada tanggal 6 Juni 2022

BUPATI TEMANGGUNG,

ttd

M. AL KHADZIQ

Diundangkan di Temanggung
pada tanggal 6 Juni 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TEMANGGUNG,

ttd

HARY AGUNG PRABOWO

BERITA DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG TAHUN 2022 NOMOR 49



LAMPIRAN PERATURAN BUPATI TEMANGGUNG
 NOMOR : 49 TAHUN 2022
 TENTANG : PETUNJUK PELAKSANAAN
 PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN
 HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

LAPORAN PEMBUATAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN OLEH
 PPAT/PPATS

Bulan:

No	No Akta	Jenis Per-alihan Hak	Nama dan Alamat		Jenis dan Nomor Hak	Letak Objek*	Luas		Harga Transaksi/ Harga Perolehan	SPPT PBB P2	
			Pihak Pengalih	Pihak Penerima			Tanah	Bangunan		NOP/ Tahun	NJOP (Rp)
1.											
2.											
3.											
dst.											

* dalam hal peralihan hak karena jual beli perumahan oleh pengembang maka letak objek pajak ditulis nama perumahannya.

Temanggung,

PPAT/PPATS

.....

BUPATI TEMANGGUNG,

ttd

M. AL KHADZIQ

