



BUPATI KUNINGAN

PERATURAN BUPATI KUNINGAN  
NOMOR 43 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI KUNINGAN NOMOR 101 TAHUN 2017  
TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUNINGAN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka peningkatan efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kuningan, dipandang perlu untuk mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu ditetapkan Perubahan atas Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan 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, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah, dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjadi Undang-Undang;
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung jawab Keuangan Negara;
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1986 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Perpajakan;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
15. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah
17. Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
18. Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2013 Tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Kuningan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 10 Tahun 2019;
20. Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
21. Peraturan Bupati Kuningan Nomor 11 Tahun 2018 tentang Ketentuan Tata Naskah Dinas di Lingkungan Pemerintahan Kabupaten Kuningan;
22. Peraturan Bupati Kuningan Nomor 49 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok, Fungsi dan Uraian Tugas serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kuningan.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI KUNINGAN NOMOR 101 TAHUN 2017 TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

#### Pasal I

Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Bupati Kuningan Nomor 101 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 4

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan rumus penghitungan sebagai berikut :

- a. Apabila NPOP telah diketahui :

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

- b. Apabila NPOP lebih rendah dari NJOP-PBB atau NPOP Tidak dapat diketahui :

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOPPBB} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

- (2) Dalam hal NPOP yang dilaporkan oleh Wajib Pajak diragukan keabsahannya, atau NPOP belum dapat diketahui, maka Bappenda terlebih dahulu melaksanakan penilaian

terhadap Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan metode pendekatan/perbandingan harga Pasar.

- (3) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam berita acara Hasil Penilaian dan diterapkan sebagai NPOP dalam penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (4) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya dikenakan satu kali kepada Wajib Pajak yang sama dalam setahun untuk setiap jenis perolehan hak.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak melakukan transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu kali dengan jenis perolehan hak yang sama dalam setahun, maka NPOPTKP untuk perolehan hak yang kedua dan seterusnya tidak dikenakan lagi kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dalam tahun yang sama.
- (6) Cara penghitungan dan pengenaan NPOPTKP dicontohkan sebagai berikut :

No	Uraian Perolehan	NPOP (Rp.)	NPOPTKP (Rp.)	Tarif BPHTB	BPHTB (Rp.)
a. Perolehan Tanah dan atau Bangunan lebih dari satu kali dalam setahun untuk Wajib Pajak yang sama dan jenis Perolehan yang sama					
1	Bulan Januari Tahun 2021 Tuan MMD membeli sebuah Rumah. (Jenis Perolehan Jual Beli)	250.000.000	60.000.000	5%	$(250.000.000 - 60.000.000) \times 5\% = 9.500.000$
2	Bulan Juli Tahun 2021 Tuan MMD membeli lagi sebidang Tanah. (Jenis Perolehan Jual Beli)	200.000.000	0	5%	$(200.000.000 - 0) \times 5\% = 10.000.000$
b. Perolehan Tanah dan atau Bangunan lebih dari satu kali dalam setahun untuk Wajib Pajak yang sama dan jenis Perolehan yang berbeda					
1	Bulan Februari Tahun 2020 Nyonya DSW membeli sebidang Tanah. (Jenis Perolehan Jual Beli)	150.000.000	60.000.000	5%	$(150.000.000 - 60.000.000) \times 5\% = 4.500.000$
2	Bulan Agustus Tahun 2020 Nyonya DSW mendapatkan warisan berupa bangunan Rumah Tinggal. (Jenis Perolehan Waris)	350.000.000	300.000.000	5%	$(350.000.000 - 300.000.000) \times 5\% = 4.500.000$

2. Ketentuan Ayat (4) dan Ayat (5) Pasal 12 diubah, dan ditambahkan 2 (dua) Ayat yakni Ayat (6) dan Ayat (7), sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 12

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Bappenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya, baik secara manual maupun secara daring/online.

- (2) Terhadap laporan sebagaimana dimaksud ayat (1), pejabat yang ditunjuk Kepala Bappenda melakukan penelitian dan analisis berkas yang dilaporkan dengan fokus penelitian pada hal-hal sebagai berikut :
  - a. Kebenaran dan keabsahan data transaksi serta tanggal penandatanganan akta yang dilaporkan;
  - b. Kemungkinan adanya akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan akta hadiah yang ditandatangani sebelum penerima hak selaku wajib pajak BPHTB membayar BPHTB.
- (3) Setelah kegiatan penelitian dan analisis berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pejabat yang memiliki tupoksi pengelolaan BPHTB atau Pejabat yang ditunjuk membuat laporan tertulis yang disampaikan setiap bulan kepada Kepala Bappenda.
- (4) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara tidak menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Kepala Bappenda atau pejabat yang ditunjuknya memberikan teguran tertulis kepada yang bersangkutan untuk segera menyampaikan laporan.
- (5) Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak ditindaklanjuti, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan atau Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang bersangkutan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (6) Sanksi administrasi atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ditagihkan dengan STD atau Surat Tagihan Denda BPHTB dengan mencantumkan nominal denda, tanggal jatuh tempo pembayaran dan alasan penerbitan STD.
- (7) Ketentuan Tagihan Denda Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memiliki kedudukan sama dengan SKPDKB, SKPDKBT dan STPD BPHTB termasuk tata cara pembayaran, penagihan pengurangan, keberatan serta pengajuan keringanannya.

## Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Kuningan  
Pada tanggal 10 Agustus 2021

BUPATI KUNINGAN,

Cap Ttd

ACEP PURNAMA

Diundangkan di Kuningan  
Pada tanggal 10 Agustus 2021

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KUNINGAN

Cap Ttd

DIAN RACHMAT YANUAR

BERITA DAERAH KABUPATEN KUNINGAN TAHUN 2021 NOMOR 43

Salinan ini sesuai dengan Aslinya

