



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 19 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 21 TAHUN 2017
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka optimalisasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Sidoarjo khususnya pada mekanisme Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu mengubah Peraturan Bupati Nomor 21 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4999);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara 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 Nomor 3987);
5. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851);
6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4189);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
10. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
11. 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);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 135 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 50 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4200);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5161);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 73 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6041);
17. 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);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 21 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2017 Nomor 21), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Tatacara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, menagih dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Tata cara pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pengurusan Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. pemeriksaan NPOP BPHTB;
 - c. pembayaran BPHTB;
 - d. pemeriksaan pembayaran SSPD BPHTB;
 - e. pelaporan BPHTB;
 - f. penagihan BPHTB;
 - g. pengurangan pokok pajak dan pengurangan/ pembebasan sanksi administrasi BPHTB;
 - h. pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB.

2. Judul Bagian Ketujuh diubah, sehingga Bagian Ketujuh berbunyi sebagai berikut:

Bagian Ketujuh

Pengurangan Pokok Pajak Dan Pengurangan/ Pembebasan Sanksi Administrasi BPHTB

3. Ketentuan Pasal 27 diubah, sehingga Pasal 27 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

- (1) Pengurangan Pajak dapat diberikan, dalam hal :
 - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu :
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran;
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan antara lain:
 - a) relokasi bencana;
 - b) pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) atau sebutan lainnya.
 3. Wajib Pajak Badan hukum 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;

4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, termasuk suami/isteri.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. Wajib Pajak Badan hukum yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/ atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 4. Wajib Pajak Badan hukum yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu 17 mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
 6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
 7. Wajib Pajak Badan Hukum Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
 8. Wajib Pajak Badan hukum anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.

- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan.
- (2) Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut :
- a. sebesar-besarnya 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2;
 - c. sebesar-besarnya 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3, 4 dan huruf b angka 1, 2, 5, 6 dan 8 serta huruf c;
 - c. sebesar-besarnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3, 4 dan 7.
4. Diantara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 28 disisipkan 3 ayat yakni ayat (1a), ayat (1b), ayat (1c), sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan Pajak secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Bupati up. Kepala Badan.
 - (1a) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat mengurangi pajak terutang serta mengurangi/ menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.
 - (1b) Pengurangan pajak serta pengurangan/penghapusan sanksi administrasi secara jabatan ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
 - (1c) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan pajak serta pengurangan/penghapusan sanksi administratif secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas kepada Bupati up. Kepala Badan.
- (2) Pengajuan permohonan dapat dilakukan :
- a. secara langsung; atau
 - b. melalui pos dengan bukti pengiriman surat.
- (3) Atas penyampaian permohonan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan tanda bukti penerimaan surat.
- (4) Bukti pengiriman surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, atau tanda bukti penerimaan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan bukti penerimaan permohonan.

5. Diantara Pasal 28 dan Pasal 29 disisipkan 1 pasal yakni Pasal 28A, sehingga Pasal 28A berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28A

Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, bagi permohonan pengurangan untuk Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf a angka 2, dilakukan melalui aplikasi e-BPHTB.

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 Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 10 April 2023

BUPATI SIDOARJO,

ttd

AHMAD MUHDLOR

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 10 APRIL 2023

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,



BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2023 NOMOR 19