



BUPATI PASURUAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI PASURUAN
NOMOR 128 TAHUN 2022

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN KERINGANAN, PENGURANGAN, DAN PEMBEBASAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASURUAN,

- Menimbang : a. bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 1 Tahun 2018, serta untuk meningkatkan pelayanan, keadilan dan kepastian hukum bagi wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Perlu mengatur Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Tahun 1950 Nomor 32) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara 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 Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3116);

5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 1997, Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000, Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987);
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 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembar Negara Nomor 5038);
8. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
9. 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 terakhir 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);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 135 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4049);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/ Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4488) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4652);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5179);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5950);
15. 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);
16. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1781);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 8 Tahun 2021;
21. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 28 Tahun 2021 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
22. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 188 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBERIAN KERINGANAN, PENGURANGAN, DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pasuruan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pasuruan.
3. Bupati adalah Bupati Pasuruan.
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan.
5. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BPKPD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan.
6. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau model 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 (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi soisal politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
10. 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. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangu.nan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undangundang di bidang pertanahan dan Bangunan
11. Keringanan adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas objek pajak.
12. Pengurangan adalah pemberian pengurangan pajak yang terutang atas objek pajak.
13. Pembebasan adalah pembebasan pajak yang terutang atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda atas objek pajak.

BAB II
PEMBERIAN KERINGANAN, PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN BPHTB

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 2

Ruang Lingkup keringanan, pengurangan dan pembebasan BPHTB meliputi serangkaian kegiatan yang dimulai dari permohonan Wajib Pajak sampai dengan proses pemberian keringanan, pengurangan dan pembebasan BPHTB.

Bagian Kedua
Keringanan

Pasal 3

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan keringanan BPHTB dengan penundaan pembayaran atau angsuran pajak.
- (2) Pemberian keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan untuk Wajib Pajak Badan 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 kebijakan Pemerintah.

Bagian Ketiga
Pengurangan

Pasal 4

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari dasar pengenaan pajak atau pajak terutang.
- (2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan untuk kepentingan sosial, keagamaan, pendidikan, pelayanan kesehatan dan kondisi tertentu Wajib Pajak, antara lain sebagai berikut:
 - a. Pengurangan BPHTB sampai dengan 25% (dua puluh lima persen) untuk:
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi Pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak yang dibuktikan dengan surat pembayaran;

3. Wajib Pajak orang pribadi, Veteran, PNS, TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas melalui jual beli atau perbuatan hukum lainnya yang diperoleh dari Veteran, PNS, TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang sah sebagai penerima rumah dinas Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- b. Pengurangan BPHTB sampai dengan 50% (lima puluh persen) untuk :
 1. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial, keagamaan, pendidikan dan pelayanan kesehatan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah/universitas, lembaga pendidikan keagamaan, rumah sakit swasta dan sejenisnya;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa bumi, gunung meletus, tsunami, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akte;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang tidak memiliki keluarga dan tidak memiliki penghasilan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui hibah atau hibah wasiat.

Bagian Keempat Pembebasan

Pasal 5

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pembebasan kepada Wajib Pajak atau objek pajak tertentu berdasarkan azas keadilan dan azas timbal balik (resiprositas).
- (2) Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diberikan sebagian atau seluruhnya didasarkan pada pertimbangan azas keadilan kepada:
 - a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah di bidang pertanahan (PTSL) dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi;
 - b. Wajib Pajak Orang Pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari Pemerintah yaitu Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya;
 - c. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.

Bagian Kelima
Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan dan Pembebasan

Pasal 6

- (1) Wajib pajak mengajukan permohonan keringanan, pengurangan atau pembebasan BPHTB kepada Bupati melalui Kepala BPKPD;
- (2) permohonan keringanan, pengurangan atau pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan:
 - a. Foto copy identitas Wajib Pajak; dan
 - b. Bukti Dokumen/ Surat Keterangan yang ditandatangani oleh pejabat berwenang sekurang-kurang Kepala Desa/Kelurahan yang menguatkan alasan permohonan keringanan, pengurangan atau pembebasan BPHTB.
- (3) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BPKPD melakukan pemeriksaan dengan mempertimbangkan kemampuan Wajib Pajak dan kondisi objek pajak.
- (4) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dituangkan dalam Laporan Hasil atau Berita Acara Pemeriksaan sebagai dasar pertimbangan keputusan atas permohonan keringanan, pengurangan atau pembebasan BPHTB.
- (5) Keputusan atas permohonan keringanan, pengurangan atau pembebasan BPHTB diberikan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan sebagaimana secara lengkap dan benar.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah terlampaui dan tidak ada keputusan, maka permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan.

BAB III
KEWENANGAN

Pasal 7

- (1) Bupati memiliki kewenangan untuk memberikan keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala BPKPD.
- (3) Kewenangan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Pajak BPHTB dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dalam hal jumlah pajak yang terutang kurang atau sama dengan Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan ditetapkan oleh Kepala BPKPD; dan
 - b. dalam hal pajak yang terutang lebih dari Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan ditetapkan oleh Bupati.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pasuruan
pada tanggal 8 Agustus 2022
BUPATI PASURUAN,

ttd.

M. IRSYAD YUSUF

Diundangkan di Pasuruan
pada tanggal 8 Agustus 2022
Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PASURUAN,

ttd.

AKHMAD KHASANI
BERITA DAERAH KABUPATEN PASURUAN TAHUN 2022 NOMOR 12 8