



SALINAN

BUPATI SOPPENG
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN BUPATI SOPPENG
NOMOR : 57 TAHUN 2023

TENTANG
PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

BUPATI SOPPENG,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Lampiran VII Peraturan Bupati Soppeng Nomor 30/PER-BUP/VIII/2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Soppeng dimana pemberian pengurangan sendiri dilakukan berdasar Peraturan Kepala Daerah yang berisi tentang kriteria dan kategori pengurangan untuk daerah yang bersangkutan;
- b. bahwa untuk meningkatkan keinginan masyarakat dalam penerbitan sertifikat perlu kiranya memberikan pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
2. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. 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);
4. 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);
5. 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);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
7. Peraturan Bupati Soppeng Nomor 30/PERBUP/VIII/2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Soppeng (Berita Daerah Kabupaten Soppeng Tahun 2012 Nomor 30).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Daerah adalah Kabupaten Soppeng.
4. Bupati adalah Bupati Soppeng.
5. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Soppeng.

6. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BPKPD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Soppeng.
7. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng.
8. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan tahunan Pemerintah Negara Indonesia yang disetujui Dewan Perwakilan Rakyat.
9. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh Pemerintah Daerah dan DPRD dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
10. Pejabat adalah pegawai yang diberikan tugas tertentu di Bidang Pengelolaan Pendapatan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.
11. 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.
12. Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Soppeng.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam dan dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
15. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. 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.
18. Pajak yang terutang adalah pajak yang dibayar oleh wajib pajak pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahunan atau dalam bagian tahun pajak menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
19. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak

Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

21. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah suatu nilai untuk perolehan hak atas objek berupa tanah/bangunan dalam penghitungan BPHTB dengan melihat nilai yang tercantum pada kesepakatan/perjanjian pengalihan hak atau NJOP PBB mana yang lebih tinggi.
22. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak.
23. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
24. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPKP adalah nilai perolehan Objek Pajak yang telah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
25. Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek tanah yang belum didaftarkan.

BAB II

KRITERIA DAN KATEGORI PEMBERIAN PENGURANGAN

Pasal 2

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak orang pribadi yang melakukan pendaftaran tanah pertama kali melalui program Pemerintah di bidang pertanahan dan pembiayaannya bersumber dari APBN dan/atau APBD.
- (2) Program Pemerintah di bidang pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan keputusan penetapan lokasi desa/kelurahan pelaksanaan program sertifikasi tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng.
- (3) Pemberian Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu :
 - a. 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang, untuk NPOP senilai Rp1,00 (satu rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - b. 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang, untuk NPOP senilai Rp250.000.001,00 (dua ratus lima puluh juta satu rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 - c. 25% (dua puluh lima persen) dari BPHTB terutang, untuk NPOP senilai Rp500.000.001,00 (lima ratus juta satu rupiah) keatas.
- (4) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya BPHTB dan melakukan verifikasi ke BPKPD sebelum membayarnya.
- (5) Perhitungan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu: $(NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$ (lima persen) - Persentase Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 3

- (1) Pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Bupati melalui Kepala BPKPD atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak atau kondisi tertentu Objek Pajak.
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB dengan pertimbangan kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak sebagai berikut :
 - a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah, diberikan pengurangan 25% (dua puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang;
 - b. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana, dan Rumah Susun Sederhana yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang diberikan pengurangan 25% (dua puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang;
 - c. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat keatas atau 1 (satu) derajat kebawah dan merupakan Wajib Pajak tidak mampu, diberikan pengurangan 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;
 - d. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan Wajib Pajak tidak mampu, diberikan pengurangan 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;
 - e. Wajib Pajak orang pribadi berdasarkan kemampuan membayar pajak terutang kurang mampu dapat diberikan pengurangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang;
 - f. Wajib Pajak orang pribadi yang berstatus Pegawai Negeri Sipil, TNI, Polri dan Pensiunan berdasarkan pertimbangan kemampuan diberikan pengurangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang; dan
 - g. Wajib Pajak orang pribadi yang berstatus veteran berdasarkan pertimbangan kemampuan diberikan pengurangan paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang.
- (4) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang.

BAB III
TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN
Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala BPKPD atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi persyaratan yang terdiri atas :
 - a. pembayaran BPHTB (tanda bukti setoran bank dan SSPD BPHTB), sesuai dengan perhitungan yang ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (5);
 - b. fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang pemberian hak milik;
 - c. fotocopy SPPT PBB untuk tahun terutang BPHTB;
 - d. lunas PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan;
 - e. fotocopy kartu tanda penduduk; dan
 - f. fotocopy surat keterangan ganti rugi tanah/surat pelepasan hak tanah dengan ganti rugi.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disamakan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yang ditetapkan secara kolektif tentang pemberian hak milik kepada Wajib Pajak yang melakukan pendaftaran tanah.

Pasal 5

- (1) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Kepala BPKPD selanjutnya melakukan penelitian/verifikasi dengan ketentuan :
 - a. menolak permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 4; atau
 - b. menerima permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 4.
- (2) Terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kepala BPKPD menerbitkan keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.
- (3) Penyampaian keputusan penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani keputusan penolakan.
- (4) Dalam hal permohonan pengurangan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Kepala BPKPD dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja menerbitkan keputusan pemberian pengurangan yang ditandatangani oleh Kepala BPKPD.
- (5) Keputusan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani keputusan.

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB setelah menerima SSPD BPHTB yang telah divalidasi.
- (2) Wajib Pajak membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan yang tercantum dalam Keputusan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB.
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB.
- (4) Pemberian pengurangan BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) ketetapan BPHTB terutang per objek pajak dan subjek pajak dalam 1 (satu) tahun.
- (5) Terhadap Wajib Pajak yang sama dan memiliki beberapa objek maka Wajib Pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1 (satu) objek pajak dalam 1 (satu) tahun.
- (6) Dalam hal Wajib Pajak telah diberikan pengurangan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB atas objek pajak yang sama.

Pasal 7

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui Kepala BPKPD.
- (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 sebagaimana dimaksud pasal 3 ayat (3) huruf a, wajib melampirkan :
 - a. SSPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b. fotocopy kartu tanda penduduk;
 - c. fotocopy dokumen perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan surat pernyataan atau keterangan pejabat pemerintah terkait; dan
 - d. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai pemberian Hak Milik atau hak lainnya.
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana, dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf b, wajib melampirkan :
 - a. SSPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b. bukti kepemilikan Rumah Susun, Rumah Sederhana, dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana;
 - c. fotocopy kartu tanda penduduk;
 - d. surat pernyataan perolehan rumah dari pengembang.
- (4) Permohonan pengurangan BPHTB dari wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan

keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat keatas atau 1 (satu) derajat kebawah dan merupakan wajib pajak tidak mampu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf c dan huruf d serta wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan wajib pajak tidak mampu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf d, melampirkan :

- 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. SSPD BPHTB yang telah divalidasi; dan
 - d. fotocopy kartu tanda penduduk.
- (5) Permohonan pengurangan BPHTB dari wajib pajak orang pribadi berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf e, wajib melampirkan :
- a. SSPD 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 slip gaji terakhir; dan
 - d. fotocopy kartu tanda penduduk.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB terhadap perolehan tanah dan atau/bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial/pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), wajib melampirkan :
- a. SSPD BPHTB yang telah divalidasi;
 - b. akta pendirian dan perubahannya;
 - c. surat izin usaha dari instansi yang berwenang;
 - d. surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat yang terkait; dan
 - e. fotocopy kartu tanda penduduk.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (8) Terhadap permohonan pengurangan BPHTB, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BPKPD dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari sejak tanggal diterimanya surat permohonan memberikan jawaban.
- (9) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berupa :
- a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan keputusan Pengurangan BPHTB; atau
 - b. menolak permohonan dengan jelas menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.

Pasal 8

- (1) Apabila permohonan pengurangan ditolak, maka Wajib Pajak membayar kekurangan BPHTB atau membayar penuh BPHTB.
- (2) Kepala BPKPD dapat menetapkan keputusan pengurangan BPHTB secara kolektif apabila keputusan Kepala Kantor Pertanahan disampaikan secara kolektif.

BAB IV
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 9

Terhadap wajib pajak yang telah melakukan pembayaran BPHTB terutang sebelum Peraturan Bupati ini mulai berlaku, tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Watansoppeng
pada tanggal 27 Juli 2023
BUPATI SOPPENG,

ttd

A. KASWADI RAZAK

Diundangkan di Watansoppeng
pada tanggal 27 Juli 2023
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SOPPENG,

ttd

A. TENRI SESSU
BERITA DAERAH KABUPATEN SOPPENG TAHUN 2023 NOMOR 57
KEPALA BAGIAN HUKUM

MUSRIADI, SH.MM

