



BUPATI PURWOREJO

PERATURAN BUPATI PURWOREJO NOMOR 23 TAHUN 2011

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BUPATI PURWOREJO,

Menimbang: bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 19 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara Serta Penyampaiannya;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2007 Nomor 3);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Purworejo (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2008 Nomor 4);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 19 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2010 Nomor 19);
15. Peraturan Bupati Nomor 14.A Tahun 2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Penatausahaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Purworejo;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purworejo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Purworejo.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Purworejo.
5. Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat SKPKD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi melaksanakan pengelolaan keuangan Daerah.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.
7. 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.
8. Hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan.
10. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Pejabat Lelang yang selanjutnya disingkat, PPAT/ Pejabat Lelang adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
13. 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.
14. Pejabat Lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang.

15. Bendahara Penerimaan adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menata usahakan dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah pada SKPD.
16. Petugas pelayanan adalah petugas pelayanan BPHTB pada SKPKD.
17. Petugas data dan informasi adalah petugas data dan informasi BPHTB pada SKPKD.
18. Petugas pembukuan dan pelaporan adalah petugas pembukuan dan pelaporan BPHTB pada SKPKD.
19. Dokumen terkait adalah dokumen yang terkait dengan Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan yang menyatakan telah pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
20. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.
21. 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.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/ atau denda
26. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
27. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.

BAB II

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Pasal 2

- (1) Sistem pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.

- (2) Prosedur pemungutan BPHTB, meliputi:
 - a. prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan;
 - b. prosedur penelitian SSPD;
 - c. prosedur pembayaran BPHTB;
 - d. prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan;
 - e. prosedur pelaporan BPHTB;
 - f. prosedur penagihan BPHTB;
 - g. prosedur pengurangan BPHTB.
- (3) Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan sekaligus penghitungan besarnya BPHTB yang terutang.
- (4) Prosedur penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah prosedur verifikasi yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD dan dokumen pendukungnya.
- (5) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD.
- (6) Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, adalah prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo..
- (7) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan pelaporan penerbitan akta pemindahan hak.
- (8) Prosedur penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, adalah prosedur penetapan STPD, SKPDKB/ SKPDKBT, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh SKPKD.
- (9) Prosedur pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g, adalah penetapan persetujuan/ penolakan permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

- (1) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dilaksanakan oleh petugas pada SKPKD, yang meliputi:
 - a. petugas pelayanan;
 - b. petugas data dan informasi;
 - c. petugas pembukuan dan pelaporan.
- (2) petugas pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD dan proses pengurangan BPHTB.

- (3) petugas data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, bertugas untuk mengelola database terkait objek pajak.
- (4) petugas pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak yang ditunjuk.

BAB III

TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Pertama

Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak wajib mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan melalui PPAT/ Pejabat Lelang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (2) PPAT/ Pejabat Lelang wajib melakukan penelitian terhadap Objek Pajak yang haknya dialihkan.
- (3) Dalam melakukan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah/ Bangunan, Wajib Pajak wajib menghitung dan mengisi SSPD yang disiapkan oleh PPAT/Pejabat Lelang dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya.
- (4) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta bentuk, isi dan tata cara pengisian SSPD, selengkapnya tercantum dalam Lampiran I Peraturan ini.

Bagian Kedua Penelitian SSPD

Pasal 5

- (1) Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh petugas Pelayanan.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. penelitian terhadap kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD;
 - b. penelitian terhadap kelengkapan dokumen pendukung SSPD.
- (3) Penelitian terhadap kebenaran informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (4) Tata cara penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), selengkapnya tercantum dalam Lampiran II Peraturan ini.

Bagian Ketiga
Pembayaran BPHTB

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak, wajib melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan di Bank Jateng Cabang Purworejo pada rekening Kas Umum Daerah atau Bendahara Penerimaan SKPKD paling lambat satu hari kerja sejak tanggal saat terutangnya BPHTB.
- (3) Tata cara pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), selengkapnya tercantum dalam Lampiran III Peraturan ini.

Bagian Keempat
Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak, wajib melakukan pendaftaran hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.
- (2) Dalam melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala SKPKD dapat melakukan kerjasama dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.
- (3) Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), selengkapnya tercantum dalam Lampiran IV Peraturan ini.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 8

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh petugas Pembukuan dan Pelaporan.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 9

- (1) Petugas Pembukuan dan Pelaporan menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari PT. Bank Jateng Cabang Purworejo, Bendahara Penerimaan SKPKD dan/atau PPAT.

- (2) Petugas Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan penerimaan BPHTB dari PT. Bank Jateng Cabang Purworejo, Bendahara Penerimaan SKPKD dan/atau PPAT setiap bulan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Petugas Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah setiap bulan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Tata cara pelaporan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), selengkapnya tercantum dalam Lampiran V Peraturan ini.

Bagian Keenam
Prosedur Penagihan BPHTB

Pasal 10

- (1) BPHTB terutang, yang tidak atau kurang dibayar ditagih dengan menggunakan STPD, SKPDKB dan/ atau SKPDKBT.
- (2) Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD, SKPDKB atau SKPDKBT.
- (3) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (4) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), selengkapnya tercantum dalam Lampiran VI Peraturan ini.

Bagian Ketujuh
Prosedur Pengurangan BPHTB

Pasal 12

- (1) Permohonan Pengurangan BPHTB disampaikan oleh Wajib Pajak kepada petugas Pelayanan untuk diteliti.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Tata cara pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), selengkapnya tercantum dalam Lampiran VII Peraturan ini.

BAB IV

FASILITASI

Pasal 13

- (1) Kepala SKPKD melakukan fasilitasi Pelaksanaan Peraturan ini.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup koordinasi, sosialisasi, supervisi, bimbingan teknis dan asistensi serta menyempurnakan lampiran-lampiran sesuai dengan ketentuan perundang-undangan untuk kelancaran penerapan Peraturan ini.

Pasal 14

Jangka waktu penyelesaian pelayanan BPHTB diatur lebih lanjut dalam Standar Operasional Pelayanan yang ditetapkan oleh Kepala SKPKD.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purworejo
pada tanggal 7 Juli 2011

BUPATI PURWOREJO,

ttd

MAHSUN ZAIN

Diundangkan di Purworejo
pada tanggal 7 Juli 2011

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
PURWOREJO,
Asisten Sekretaris Daerah Bidang Pemerintahan

ttd

TRI HANDOYO

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
TAHUN 2011 NOMOR 23 SERI E NOMOR 20