

BUPATI LAMPUNG UTARA

PERATURAN BUPATI LAMPUNG UTARA

NOMOR : 26 TAHUN 2014

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LAMPUNG UTARA,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka perlu diatur system dan prosedur pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, tersebut diatas, perlu menetapkan Peraturan Bupati Lampung Utara tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821) yang ditetapkan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 1959 sebagai Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);

4. Peraturan...

4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
5. 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);
6. 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);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Utara Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Utara Tahun 2012 Nomor 05);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI LAMPUNG UTARA TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**BAB. I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Lampung Utara;
2. Bupati.....

2. Bupati adalah Bupati Lampung Utara;
3. Dinas Pendapatan Daerah adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lampung Utara;
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Lampung Utara;
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang pendapatan ;
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan.
7. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau Badan
8. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang pertanahan dan bangunan.
9. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan
11. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
12. 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.
13. 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 apapun, 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.

14. Pejabat.....

14. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT dan Pejabat Lelang adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
15. Bendahara penerima adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Dinas Pendapatan Daerah.
16. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
17. Dokumen terkait Perolehan Hak atas tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, dokumen dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
18. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB; yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk menyetorkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB. II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Pelaksanaan penelitian / verifikasi bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Proses Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan bukti pembayaran BPHTB.

BAB. III SISTEM DAN PEROSSEDUR BPHTB

Pasal 3

- (1) Sistem dan Prosedur Pengelolaan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. prosedur pengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

b. Prosedur.....

- b. prosedur pembayaran BPHTB
- c. prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);
- d. prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- e. prosedur pelaporan BPHTB;
- f. prosedur penagihan ; dan
- g. prosedur penguangan.

Bagian Kesatu
Pengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah /Pejabat Lelang melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat lain sesuai Peraturan Peundang-Undangan.
- (2) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dimaksud adalah penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus penghitungan besarnya BPHTB terutang wajib pajak.

Bagian Kedua
Pembayaran BPHTB

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh wajib pajak melalui Bank yang ditunjuk.
- (3) Tata cara pembayaran BPHTB oleh wajib pajak adalah apabila sudah diteliti , dokumen sudah lengkap dan ditandatangani Kepala Dinas.
- (4) Setiap Pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Seksi Pengawasan dan Konsultasi Dinas Pendapatan Daerah.

a. Kebenaran.....

- a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB.
- b. Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB dan jika perlu disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- c. Mencocokkan Nomor Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NPOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB lainnya.
- d. Mencocokkan Nomor Jual Obyek Pajak (NJOP) bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi permeter persegi pada basis data PBB.
- e. Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan (NPOP/NJOP), Nomor Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek pajak tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar.

Bagian Ketiga
Pendaftaran Akta Pemindahan Hak

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran pemindahan Hak atas Tanah kepada Kepala Badan Pertanahan.
- (2) SKPD dapat melakukan kerjasama dengan Badan Pertanahan dalam rangka pendaftaran Pemindahan Hak atas tanah;
- (3) Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah kepada Kepala Badan Pertanahan dan Penerbitan akta oleh PPAT.

Bagian Keempat
Pelaporan BPHTB

Pasal 8

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Seksi Pengawasan dan Konsultasi Dinas Pendapatan Daerah.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- (3) Seksi Penagihan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank yang ditunjuk.

(4) Seksi.....

- f. Orang Pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

BAB. V

DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN

Pasal 10

- (1). Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak BPHTB adalah :
 - a. Dasar Pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
 - b. NPOP berupa:
 - Harga transaksi : untuk kegiatan jual beli
 - Harga yang tercantum dalam risalah lelang : untuk penunjukkan pembeli dalam lelang
 - Nilai pasar : untuk jenis perolehan hak lainnya.
 - c. Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan adalah NJOP
 - d. Tarif BPHTB adalah sebesar 5%.
 - e. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), kecuali untuk waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan sedarah dalam garis keturunan satu derajat keatas atau kebawah dengan pemberi hibah (termasuk suami/istri), NPOPTKPNya sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).
 - f. Apabila pemindahan hak terdiri dari beberapa transaksi namun berasal dari pemilik yang sama (satu pemilik kepada satu penerima hak), maka NPOPTKP berlaku satu kali dan dikenakan kepada perolehan hak yang pertama atau yang nilainya paling besar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

- (2) Saat terutang BPHTB adalah :

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan, yakni:

- a) Waris;
- b) Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan.
- c) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim;
- d) Sejak tanggal putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- f) Sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- g) Perolehan hak lainnya;
- h) Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.

BAB. VI.....

BAB.VI
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 11

- (1) PPAT / notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah dan atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (4) PPAT/notaris, Kepala kantor yang membidangi pelayanan Lelang Negara yang menyalahi ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatas, dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Bukti pembayaran yang dimaksud adalah SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh:
 - a. Bank tempat pembayaran dan
 - b. Dinas Pendapatan Daerah

BAB VII
VALIDASI BPHTB OLEH DINAS PENDAPATAN

Pasal 12

- (1) Dinas Pendapatan Daerah wajib meneliti setiap pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak. Yang selanjutnya divalidasi setelah penelitian selesai.
- (2) Dokumen pendukung yang harus disampaikan oleh wajib pajak kepada Dinas Pendapatan untuk mendapatkan validasi adalah:
 - a. Formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB.
 - b. Formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB.
 - c. Fotokopi identitas wajib pajak.
 - d. Surat kuasa dari wajib pajak dan fotocopy identitas penerima kuasa wajib pajak (bila dikuasakan).
 - e. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) bagi wajib pajak badan.
 - f. SSPD BPHTB dan bukti setor BPHTB yang telah divalidasi oleh Bank.

BAB. VIII.....

BAB. VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Lampung Utara.

Ditetapkan di Kotabumi
pada tanggal 30-12- 2014
BUPATI LAMPUNG UTARA,


AGUNG ILMU MANGKUNEGARA

Diundangkan di Kotabumi
pada tanggal 30-12- 2014

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LAMPUNG UTARA,



SAMSIR

BERITA DAERAH KABUPATEN LAMPUNG UTARA TAHUN
2014 NOMOR 26