

PERATURAN BUPATI KOLAKA UTARA

NOMOR : 6 TAHUN 2011

**TENTANG
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN KABUPATEN**

BUPATI KOLAKA UTARA

Menimbang : bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu ditetapkan Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
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. 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);
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 Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

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 Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2009 tentang pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah.
13. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

MEMUTUSKAN

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.
3. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang pertanahan dan bangunan.
4. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotong pajak, pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah.
5. 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.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.
7. Bendahara Penerima adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Dinas Pengelola Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah.

8. Bendahara Penerima Pembantu adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetor, menatausahakan dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam angka pelaksanaan APBD pada unit kerja SKPD.
9. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.
10. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
11. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
12. 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.
13. Pungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpun data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetoran.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

1. Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam meneriama, menatausahakan dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.
2. Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Prosedur pembayaran BPHTB;
 - b. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);
 - c. Prosedur pelaporan BPHTB;
 - d. Prosedur penagihan;
 - e. Prosedur pengurangan.
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 terutang wajib pajak.
4. Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan mengguankan SSPD BPHTB.
5. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
6. Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pendaftaran akta ke Kepala Kantor Bidang Pertanahan dan Penerbitan Akta oleh PPAT.

7. Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.
8. Prosedur penetapan surat tagihan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) / Surat Ketetapan Pajak Daerah Bayar Tambahan (SKPDKBT), dan surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah.
9. Prosedur Penetapan Surat Keputusan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh wajib pajak.

Pasal 3

1. Untuk melaksanakan sistem dan prosedur sebagaimana dalam Pasal (2), SKPKD harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi :
 - a. Fungsi pelayanan;
 - b. Fungsi data dan informasi; dan
 - c. Fungsi pembukuan dan laporan.
2. Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dengan tahapan-tahapan penungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD dan proses pengurangan PBHTB.
3. Fungsi data informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas untuk mengelola database terkait obyek pajak.
4. Fungsi pembukuan dan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan laporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

BAB III

SESTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Pertama

Pengurusan 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 obyek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 5

1. Wajib Pajak menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah sebagaimana tercantun dalam lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Pembayaran BPHTB

Pasal 6

1. Wajib Pajak melakukan pembayarn BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.
2. Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank atau tempat lain yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan pada SKPKD.
3. Tata cara pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 7

1. Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan.
2. Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
3. Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan.
4. Tata cara penelitian SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum pada lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Empat
Pendaftaran Pemindahan Hak

Pasal 8

1. Wajib Pajak melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran pemindahan Hak atas Tanah kepada Kepala Kantor Bidang Pertanahan.
2. SKPKD dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Bidang Pertanahan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.
3. Tata Cara pendaftaran Akta adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran IV yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 9

1. Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Fungsi Pembukuan dan Pelaporan.
2. Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang relaisasi penerimaan BPHTB sebagaian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pasal 10

1. Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menyiapkan Laporan BPIITB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan atau Bendahara Penerimaan dan atau PPAT.
2. Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang dijunjuk / Bendahara Penerima paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
3. Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan pembuatan Akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
4. Tata cara pelaporan Akta adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran V yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam Prosedur Penagihan BPHTB

Pasal 11

1. Prosedur penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.
2. Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan atau Surat ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB.
3. STPD dan atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan atau Surat Paksa jika diperlukan.
4. Tata cara pendaftaran Akta sebagaimana tercantum dalam lampiran VI yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh Prosedur Pengurangan BPHTB

Pasal 12

1. Pengurangan BPHTB dapat diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Fungsi Pelayanan untuk diteliti.
2. Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku.
3. Tata cara pengurangan BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran VII yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV FASILITA

Pasal 13

1. Kepala SKPKD melakukan fasilitas Pelaksanaan Peraturan Bupati ini.
2. Fasilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup mengkoordinasikan, menyempurnakan lampiran-lampiran sesuai dengan ketentuan perundang-undangan,

melaksanakan sosialisasi, supervise dan bimbingan teknis serta memberikan asistensi untuk kelancaran penerapan peraturan Bupati ini.

Pasal 14

Jangka penyelesaian fungsi pelayanan BPHTB diatur dalam Keputusan Bupati


**BAB V
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah KABUPATEN KOLAKA UTARA.

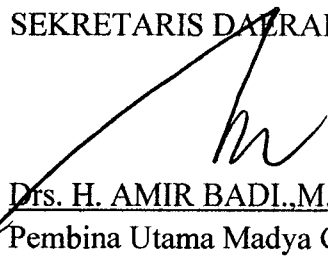
Ditetapkan di Lasusua
Pada Tanggal 05 Desember 2011

BUPATI KOLAKA UTARA,


RUSDA MAHMUD

Diundangkan di Lasusua
Pada Tanggal 05-12-2011

SEKRETARIS DAERAH,


Drs. H. AMIR BADLI, M.Si
Pembina Utama Madya Gol. IV/d
NIP. 19540210 198303 1 013

BERITA DAERAH KABUPATEN KOLAKA UTARA TAHUN 2011 NOMOR