



**BUPATI KAPUAS HULU
PROVINSI KALIMANTAN BARAT**

**PERATURAN BUPATI KAPUAS HULU
NOMOR 6 TAHUN 2019
TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 28 TAHUN 2011
TENTANG PELAKSANAAN PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KAPUAS HULU,

Menimbang : bahwa adanya perubahan nomenklatur Perangkat Daerah Kabupaten Kapuas Hulu dan perubahan beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Kapuas Hulu Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3

Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
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. 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);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 18 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 28 TAHUN 2011 TENTANG PELAKSANAAN PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Kapuas Hulu Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Tahun 2011 Nomor 306) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 8 diubah sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

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/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang 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 di bidang pertanahan dan bangunan.
4. 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-undang 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 atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun persekutuan, perkumpulan, yayasan, oerorganisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
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. Bank Persepsi adalah Bank yang ditunjuk berdasarkan Keputusan Bupati Kapuas Hulu Nomor 116 Tahun 2009.

8. Bank BPHTB adalah Bank yang ditunjuk berdasarkan Keputusan Bupati Kapuas Hulu yang menjadi mitra Badan Keuangan Daerah yang menerima pajak BPHTB.
9. Kas Umum Daerah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah.
10. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
11. Laporan Harian Penerimaan adalah laporan harian penerimaan pajak yang dibuat oleh Bank Persepsi setiap terjadi penerimaan pajak yang berisi Nota Kredit, Rekapitulasi Penerimaan Pajak dan Rekening Koran.
12. Hari kerja adalah hari sebagaimana tersebut pada penanggalan yang secara resmi dinyatakan sebagai bukan hari libur/yang diliburkan oleh Pemerintah.
13. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyeterannya.
14. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.
15. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
16. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah nilai jual objek tidak kena pajak yang

ditetapkan.

17. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah dasar pengenaan pajak atas nilai jual objek pajak.
18. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai perolehan objek pajak kena pajak yang ditetapkan.
19. 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.
20. Surat Setoran Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Rekening Kas Umum Daerah dan sekaligus merupakan bukti tanda lunas BPHTB yang berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
21. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
22. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
23. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
24. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau 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.
25. 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.

26. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
27. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undang perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah. Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
28. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
30. Pembukuan adalah suatu proses data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode Tahun Pajak tersebut.
31. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

32. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

2. Ketentuan Pasal 4 ayat (6) dan ayat (7) diubah sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. Jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang

tercantum dalam risalah lelang.

- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diketahui dan/atau belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (5) Surat Ketetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
 - (6) Surat Keterangan NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikeluarkan oleh Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
 - (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak (setiap terjadinya transaksi).
 - (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
3. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) diubah sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Perhitungan, Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a dan huruf b adalah prosedur pembayaran

pajak terutang menggunakan SSPD-BPHTB dengan melampiri dokumen atau bukti jual-beli yang sah bermaterai sebagai dokumen pendukung.

- (2) Penelitian atau verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi memperhatikan kebenaran informasi dan kelengkapan dokumen nilai transaksi wajar sebagai dokumen pendukung serta membandingkannya dengan NJOP PBB.
 - (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan yang telah divalidasi oleh Bank tempat pembayaran BPHTB dan/atau Bendahara Penerimaan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
 - (4) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur penagihan BPHTB kurang bayar dan/atau pajak terutang yang belum dibayar oleh wajib pajak.
 - (5) Jika diperlukan penelitian atau verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan pemeriksaan lapangan.
 - (6) Jika diperlukan penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diikuti dengan Surat teguran dan/atau Surat Paksa.
4. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) diubah sehingga Pasal 14 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Pembayaran BPHTB harus dilakukan sekaligus atau lunas dengan menggunakan formulir SSPD-BPHTB.
- (2) Formulir SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu, terdiri dari 5 (lima) lembar dan dilengkapi dengan petunjuk pengisian sebagaimana tertera pada halaman belakang formulir SSPD-BPHTB lembar 1 (satu) yang merupakan lampiran tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.
- (3) Wajib BPHTB selaku penerima hak sebelum mendapatkan pelayanan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, terlebih dahulu melunasi Pajak BPHTB terutang dengan menggunakan formulir sebagaimana dimaksud

pada ayat (1).

- (4) Pelunasan pajak terutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinyatakan sah setelah mendapat verifikasi dan validasi dari pejabat berwenang dan Bank tempat Rekening Kas Umum Daerah berada.
5. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) diubah sehingga Pasal 16 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Kepala Bidang Pendapatan pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu hanya dapat menandatangani SSPD-BPHTB NIHIL sampai dengan nilai lima ratus juta rupiah (Nihil - Rp500.000.000,00).
 - (2) Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu hanya dapat menandatangani SSPD-BPHTB dengan nilai lebih dari lima ratus juta rupiah (> Rp500.000.000,00).
6. Ketentuan Pasal 17 ayat (2) diubah sehingga Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Bank tempat pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) berkewajiban memberikan laporan atas penerimaan setoran BPHTB dalam bentuk Laporan Harian Penerimaan (LHP) berupa Nota kredit, rekapitulasi penerimaan/ Rekening Koran dalam masa waktu 1x24 jam atau pada hari kerja berikutnya.
- (2) Laporan Harian Penerimaan (LHP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
- (3) Pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) wajib disetor ke Rekening Kas Umum Daerah oleh Bendahara Penerimaan dalam masa waktu 1x24 jam.

Pasal II

Peraturan ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Putussibau
pada tanggal 2 Januari 2019



Diundangkan di Putussibau
pada tanggal 3 Januari 2019



BERITA DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU TAHUN 2019
NOMOR 9