



# WALIKOTA PAGAR ALAM

## PERATURAN WALIKOTA PAGAR ALAM NOMOR 28 TAHUN 2013

### TENTANG STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN KOTA PAGAR ALAM.

#### WALIKOTA PAGAR ALAM,

- Menimbang :
- a. bahwa ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
  - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dipandang perlu adanya pengaturan mengenai sistem dan prosedur pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
  - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, hal-hal yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur berkaitan dengan Pajak Daerah sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu ditetapkan Peraturan Walikota tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Kota Pagar Alam;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262), sebagaimana telah beberap kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
  2. Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang



Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2001 tentang Pembentukan Daerah Kota Pagar Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 8 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4115);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
7. 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 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. 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 Tahun 2009 Nomor 5049);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11011);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3852);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 56 tahun 2001 tentang Pelaporan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (lembaran Negara tahun 2001 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4124);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor. 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4578);



13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
17. 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;
18. Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 7 Tahun 2009, tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Nomor 7 Seri E);
19. Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2010 Nomor 16);

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN KOTA PAGAR ALAM.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau 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 yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dan mempunyai kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan 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 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.
6. 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.
7. Petugas verifikasi lapangan adalah petugas yang ditunjuk dengan surat tugas dari pejabat pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA).
8. Bank adalah bank yang ditunjuk untuk menerima setoran BPHTB oleh Pemerintah Kota Pagar Alam.
9. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran pajak terutang ke Rekening Kas Daerah Kota Pagar Alam yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan digunakan sebagai sarana untuk pelaporan.
10. Akta adalah dokumen yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT atau Pejabat Lelang.
11. Utang pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda, atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat keputusan lain berdasarkan ketentuan peraturan daerah.



**BAB II**  
**TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB**  
**Bagian Pertama**

**Pasal 2**

- (1) Standar Operasional Prosedur Pelaksanaan Bea Perolehan Hak dan/atau atas Tanah dan Bangunan meliputi:
  - a. Standar Operasional Prosedur Penelitian SSPD BPHTB
  - b. Standar Operasional Prosedur Pembayaran BPHTB

**Bagian Kedua**  
**Standar Operasional Prosedur Penelitian SSPD BPHTB**

**Pasal 3**

- (1) SSPD BPHTB diteliti oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Penelitian SSPD-BPHTB yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah atau SSPD-BPHTB yang dilampiri Bukti Penerimaan Daerah disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya
- (3) Dalam hal SSPD-BPHTB tidak terutang atau nihil, Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan setelah SSPD-BPHTB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang atau Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang/Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (4) Untuk proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), digunakan dengan formulir permohonan Penelitian SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung sebagai berikut:
  - a. Asli SSPD-BPHTB;
  - b. Fotocopy SPPT atau STTS / Struk ATM bukti pembayaran,
  - c. Lunas PBB 10 Tahun terakhir,
  - d. Fotocopy identitas wajib pajak,
  - e. Surat kuasa bermeterai cukup untuk setiap wajib pajak apabila dikuasakan pada pihak lain dan diketahui oleh pejabat pembuat akta tanah;
  - f. Fotocopy identitas penerima kuasa;
  - g. Fotocopy Kartu NPWP;
  - h. Surat Pesanan Rumah (SPR) dan price list apabila objek perolehan Bumi dan Bangunan merupakan kawasan perumahan (Real Estate) town house/cluster ataupun kompleks perumahan dan pertokoan;
  - i. Keterangan pemenang bagi penerima hadiah.
- (5) Apabila diperlukan Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dalam ayat (2) dapat dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan oleh Fungsional Penilai atau Pejabat lain yang ditunjuk.



- (6) Dalam Penelitian Lapangan Wajib Pajak dapat mendampingi petugas peneliti lapangan.
- (7) Hasil Penelitian Lapangan dituangkan dalam laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD-BPHTB melalui Berita Acara Penelitian dan ditandatangani oleh wajib pajak atau pemberi informasi (penjual/pembali) dan petugas peneliti lapangan;
- (8) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD-BPHTB Paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD-BPHTB dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan ataupun memerlukan penelitian lapangan.
- (9) Dalam hal berdasarkan penelitian dan/atau penelitian lapangan ternyata BPHTB terutang lebih besar dari BPHTB yang disetor oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak berita acara ditandatangani.
- (10) Apabila kekurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) belum dilunasi, maka akan diterbitkan STPD-BPHTB.
- (11) Tatacara penagihan STPD-BPHTB diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Ketiga** **Standar Operasional Prosedur Pembayaran BPHTB**

#### **Pasal 4**

- (1) Wajib Pajak membayar pajak yang terutang melalui Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Pagar Alam, dengan membawa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Pagar Alam;
- (2) Besarnya nilai perolehan objek tidak kena pajak (NPOTKP), ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00.- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak;
- (3) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/isteri nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NOPTKP) sebesar Rp. 300.000.000,00.- (tiga ratus juta rupiah);
- (4) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen);

**BAB III**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 5**

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

Ditetapkan di Kota Pagar Alam,  
Pada tanggal *28 Oktober 2013*

**WALIKOTA PAGAR ALAM,**

dto

**IDA FITRIATI BASJUNI**

Diundangkan di Pagar Alam  
pada tanggal *28 Oktober 2013*

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KOTA PAGAR ALAM,**

dto

**SAFRUDIN**

**BERITA DAERAH KOTA PAGARALAM TAHUN 2013 NOMOR ...*28*...SERI E**