



WALIKOTA BUKITTINGGI
PROVINSI SUMATERA BARAT

PERATURAN WALIKOTA BUKITTINGGI
NOMOR : 47 TAHUN 2014

TENTANG

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA BUKITTINGGI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BUKITTINGGI,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 31 Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Walikota;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20);
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 beberapa kali diubah 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);
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 Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi 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 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
12. Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 3 Tahun 2008 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah, (Lembaran Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2008 Nomor 03);
13. Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kota Bukittinggi (Lembaran Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2008 Nomor 04);
14. Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Lembaran Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2011 Nomor 3);
15. Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Bukittinggi (Lembaran Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2008 Nomor 12), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 10 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2013 Nomor 10);
16. Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 35 Tahun 2009 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Bukittinggi.
17. Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2012 Nomor 22);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA BUKITTINGGI.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bukittinggi;
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;
3. Walikota adalah Walikota Bukittinggi;
4. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat DPKAD adalah satuan kerja perangkat daerah yang mempunyai kewenangan mengelola dan memungut bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
5. Pejabat adalah Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas tertentu dibidang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dan Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan;
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disingkat dengan PPAT adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan;
7. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi;
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;

13. Bendahara Penerimaan adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
14. Bendahara Penerimaan Pembantu adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk membantu Bendahara Penerimaan dalam melaksanakan kegiatan berupa menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan mempertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada unit kerja SKPD;
15. Bank yang ditunjuk adalah Bank yang ditetapkan untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
16. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, seperti surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, pemisahan hak, tukar menukar, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum;
17. Transaksi adalah aktifitas yang melibatkan dua pihak atau lebih, yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak milik kepada pihak lain, dengan nilai perolehan yang mempertimbangkan prinsip patut dan wajar sehingga dapat dipertanggungjawabkan;
18. Harga Pasar adalah harga keseimbangan antara permintaan dan penawaran yang berkaitan dengan penjualan suatu objek dan harga pasar ditentukan berdasarkan nilai penjualan yang telah terjadi;
19. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Walikota dan sebagai bukti pembayaran pajak yang digunakan wajib pajak pada saat pendaftaran Akta Pemindahan Hak sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
20. 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;
21. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai

kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya;

22. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat yang menentukan pajak terutang;
23. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda;
24. 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 administrative, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar;
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
26. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk tagihan pajak dan sanksi administrasi berupa bunga.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Prosedur sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi :
 - a. prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - b. prosedur pembayaran BPHTB;
 - c. prosedur penelitian SSPD BPHTB;
 - d. prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - e. prosedur pelaporan BPHTB;
 - f. prosedur penagihan;
 - g. prosedur pengurangan dan pembebasan BPHTB.
- (3) Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang Wajib Pajak.
- (4) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b adalah prosedur pembayaran BPHTB terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.

- (5) Prosedur penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi yang dilakukan DPKAD atas kebenaran informasi objek pajak termasuk nilai perolehan dan kelengkapan SSPD BPHTB serta dokumen pendukung lainnya.
- (6) Prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d adalah prosedur pendaftaran akta ke Kantor Pertanahan dan penerbitan akta oleh PPAT.
- (7) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.
- (8) Prosedur penetapan SKPDKB/SKPDKBT dan Surat Teguran sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf f adalah prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh Dinas/Instansi Terkait.
- (9) Prosedur penetapan Surat Keputusan Pengurangan dan Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan dan pembebasan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud Pasal 2, DPKAD mempunyai fungsi sebagai berikut :
 - a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi penelitian; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dan mengelola database terkait objek pajak
- (3) Fungsi penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas melakukan proses penelitian dan verifikasi BPHTB dan memproses pengurangan dan pembebasan BPHTB.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

BAB III

SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu

Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) PPAT melakukan penelitian atas kebenaran informasi objek pajak yang haknya dialihkan.
- (3) PPAT dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB berdasarkan nilai perolehan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Apabila pengurusan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwakilkan, harus disertai dengan Surat Kuasa.
- (3) Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua Pembayaran BPHTB

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh Wajib Pajak di Bank yang ditunjuk.
- (3) Bukti pembayaran BPHTB yang sah adalah SSPD BPHTB yang telah melalui proses verifikasi dan validasi oleh DPKAD.
- (4) Prosedur pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketiga Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 7

- (1) Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Penelitian.
- (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 yang dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (4) Prosedur penelitian SSPD BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran III dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

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

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kantor Pertanahan.
- (2) Pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan setelah wajib menyerahkan bukti pembayaran BPHTB yang sah kepada Kantor Pertanahan.
- (3) DPKAD dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (4) Prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 9

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Fungsi Pembukuan dan Pelaporan di DPKAD.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 10

- (1) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau PPAT.
- (2) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk dan laporan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari PPAT paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Prosedur pelaporan BPHTB adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran V dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keenam
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 penetapan STPD dan/atau SKPDKB BPHTB dan/atau SKPDKBT BPHTB.
- (3) STPD dan/atau SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa jika diperlukan.

- (4) Prosedur Penagihan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketujuh

Pengurangan dan Pembebasan BPHTB

Pasal 12

- (1) Pengurangan dan pembebasan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Fungsi Penelitian untuk diteliti.
- (2) Tata cara pengurangan dan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Prosedur pengurangan dan pembebasan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB IV

FASILITASI

Pasal 13

- (1) Kepala DPKAD melakukan fasilitasi pelaksanaan Peraturan Walikota ini.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi kegiatan untuk mengkoordinasikan, menyempurnakan lampiran dalam Peraturan ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melaksanakan sosialisasi, supervisi dan bimbingan teknis serta memberikan asistensi untuk kelancaran penerapan Peraturan Walikota ini.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 7 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (Berita Daerah Kota Bukittinggi Tahun 2011 Nomor 7), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 15

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bukittinggi.

Ditetapkan di : Bukittinggi
pada tanggal : 10 November 2014

WALIKOTA BUKITTINGGI,

dto

ISMET AMZIS

Diundangkan di : Bukittinggi
pada tanggal : 10 November 2014

SEKRETARIS DAERAH KOTA BUKITTINGGI,

dto

YUEN KARNOVA