



SALINAN

**BUPATI LUWU UTARA**  
**PROVINSI SELAWESI SELATAN**

PERATURAN BUPATI LUWU UTARA  
NOMOR 51 TAHUN 2019

TENTANG

TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN TERPADU BERBASIS *ONLINE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan karena transaksi jual-beli, waris, hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya;
  - b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib Pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terpadu Berbasis *Online*;

- 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 diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3984);
  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 beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua 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 13 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Luwu Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3826);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. 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 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
11. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak yang di bayar berdasarkan Penetapan Bupati atau di bayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

12. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;
13. Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 32 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2012 Nomor 32) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 54 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Perubahan atas Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 32 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2018 Nomor 54);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERPADU BERBASIS *ONLINE*.

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Luwu Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Luwu Utara.
4. Badan Pendapatan Daerah selanjutnya disebut Bapenda adalah Bapenda Kabupaten Luwu Utara.
5. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
6. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran Pajak terutang termasuk pemungutan atau Pematangan Pajak tertentu.
7. 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 lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Nilai Jual Obyek 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 obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru.
11. Nilai Perolehan Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas bangunan biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
13. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk pelaksanaan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
14. Surat Tanda Setoran Pajak/Bukti Pembayaran adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan Formulir Elektronik ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
15. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
16. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disebut E-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan perhitungan dan/atau pembayaran Pajak.

17. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
19. 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.
20. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan peraturan kepala Daerah paling lama 3 (Tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan Pajak yang terutang.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada wajib pajak.
22. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.

## BAB II ONLINE SYSTEM

### Pasal 2

- (1) Kepala Bapenda berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT dan PPATS yang dipilih Wajib Pajak dengan Sistem informasi BPHTB secara Online.
- (2) Sarana dan Sistem informasi data transaksi Wajib Pajak BPHTB secara *online* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan Sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh PPAT atau PPATS untuk mencatat/merkam/menginput setiap transaksi dari masyarakat/subyek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT atau PPATS harus menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya.

- (4) Apabila perangkat dan sistem yang dimiliki PPAT atau PPATS tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi BPHTB *online* yang dimiliki Bapenda, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki PPAT atau PPATS tidak dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki oleh Bapenda, maka PPAT atau PPATS harus menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat terintegrasi/terhubung dengan sistem yang ada pada Bapenda.
- (5) BPHTB *online system* diterapkan dalam rangka pendaftaran, pelaporan, dan memudahkan dalam proses pembayaran BPHTB.

### BAB III TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB TERPADU

#### Pasal 3

Bapenda dalam melaksanakan BPHTB Terpadu harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:

- a. fungsi pelayanan;
- b. fungsi pengolah data dan informasi; dan
- c. fungsi pembukuan dan pelaporan.

#### Pasal 4

Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, melakukan tugas sebagai berikut:

- a. menerima pendaftaran dan pelaporan SSPD BPHTB dari Wajib Pajak;
- b. meminta data terkait Obyek Pajak kepada fungsi pengolah data dan informasi;
- c. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait Obyek dan Subyek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
- d. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses BPHTB.

#### Pasal 5

Fungsi pengolah data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, melakukan tugas sebagai berikut:

- a. mengolah *data base* obyek dan subyek pajak yaitu mengecek data lokasi BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP) PBB-P2;

- b. menyediakan data obyek dan subyek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan penelitian/verifikasi lapangan terhadap proses BPHTB; dan
- c. menerbitkan hasil penelitian/verifikasi lapangan dan *mengupdate* data PBB-P2 sesuai hasil proses BPHTB.

#### Pasal 6

Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara penerima dan/atau PPAT dan PPATS;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/bendahara penerima paling lambat pada tanggal yang sama dari tanggal penerimaan penyetoran pada bulan berikutnya;
- c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau bangunan dari PPAT atau PPATS paling lambat pada tanggal yang sama bulan berikutnya.

#### BAB IV

#### TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPATS melakukan pendaftaran dan pelaporan Pajak terutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan BPHTB berbasis *Web*.
- (2) Pendaftaran dan pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan E-SSPD BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh fungsi pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam E-SSPD BPHTB; dan
  - b. kelengkapan dokumen pendukung E-SSPD BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi.

- (6) Jangka waktu penyelesaian penelitian E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 1x24 jam.
- (7) Fungsi pelayanan BPHTB, menyampaikan penelitian E-SSPD BPHTB wajib pajak kepada PPAT atau PPATS yang bersangkutan melalui sistem E-BPHTB Bapenda.

## BAB V TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN

### Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB dan E-SSPD BPHTB.
- (2) Formulir SSPD BPHTB dan E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak.
- (3) Wajib Pajak dan/atau PPAT atau PPATS melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (4) Wajib pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank yang ditunjuk secara *online*.

## BAB VI TATA CARA PELAPORAN PPAT DAN PPATS

### Pasal 9

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT dan PPATS disampaikan paling lambat minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan laporan setiap transaksi perwajib pajak di SSPD BPHTB dan E-SSPD BPHTB.

### Pasal 10

- (1) PPAT dan PPATS wajib untuk :
  - a. melaporkan apabila system aplikasi tidak berfungsi atau rusak kepada Bapenda; dan

- b. menyampaikan informasi kepada Bapenda setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.
- (2) Wajib Pajak dan PPAT atau PPATS berhak :
- a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak BPHTB; dan
  - b. memperoleh kerahasiaan data transaksi wajib pajak yang dilaksanakan secara *online system* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak BPHTB.

#### Pasal 11

- (1) PPAT atau PPATS dihimbau, tidak berhak mengubah data *online system* dengan cara dan dalam bentuk apapun.
- (2) Apabila himbauan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diindahkan baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat/menimbulkan kerugian pada Daerah dalam hal ini Kabupaten Luwu Utara maka, PPAT atau PPATS wajib mengganti seluruh kerugian tersebut.

### BAB VII PENGAWASAN

#### Pasal 12

Bapenda melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar pengisian dan perhitungan Pajak BPHTB.

### BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara.

Ditetapkan di Masamba  
pada tanggal 2 Desember 2019  
BUPATI LUWU UTARA,

ttd

INDAH PUTRI INDRIANI

Diundangkan di Masamba  
pada tanggal 2 Desember 2019

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA,

ttd

TAPSIL SALEH

BERITA DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA TAHUN 2019 NOMOR 52