



BUPATI LOMBOK TENGAH
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT
PERATURAN BUPATI LOMBOK TENGAH
NOMOR 79 TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI LOMBOK TENGAH,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 97 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 4355)
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Undang-Undang Nomor 83 Tahun 2024 tentang Kabupaten Lombok Tengah di Provinsi Nusa Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 269, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7020);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 6881);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 11. Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Lombok Tengah.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin

pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

4. Bupati adalah Bupati Lombok Tengah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas di bidang tata cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
7. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara elektronik selanjutnya disingkat dengan e-BPHTB adalah sebuah aplikasi untuk mengajukan permohonan pemeriksaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
8. 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.
9. Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, berserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
10. 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.
11. 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 badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdomisili di wilayah Kabupaten Lombok Tengah.
13. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Tengah.
14. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB elektronik, yang selanjutnya disingkat e-SSPD BPHTB, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati yang dibuat secara elektronik dan berfungsi sebagai SSPD.

15. 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 penyeterannya.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
17. Anggota KORPRI adalah adalah Pegawai Negeri Sipil, pegawai BUMN, BUMD, dan anak perusahaan.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Tata cara Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian prosedur yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, memutuskan dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengurusan BPHTB terdiri atas:
 1. Tata cara Penerapan NPOPTKP; dan
 2. Pendaftaran Online.
 - b. penelitian e-SSPD BPHTB;
 - c. pembayaran BPHTB;
 - d. pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - e. pelaporan BPHTB;
 - f. penagihan; dan
 - g. pengurangan.

BAB III TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian kesatu Prosedur Pengurusan BPHTB

Pasal 3

- (1) Tata cara Penerapan NPOPTKP sebagai berikut :
 - a. besarnya NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari transaksi jual beli atau tukar menukar atau hibah atau pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya atau pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan atau peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan

- hukum tetap atau pemberian hak baru atau penggabungan usaha atau hadiah atau penunjukan pembeli dalam lelang ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak;
- b. besarnya NPOPTKP untuk Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dari hibah wasiat atau waris ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak; dan
 - c. Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf a yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan hanya diberikan NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pertama.
- (2) Wajib Pajak melalui PPAT/Notaris dapat melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan BPHTB berbasis *online*.
 - (3) Wajib Pajak secara individu dapat melakukan pendaftaran pengurusan BPHTB secara *online* di Kantor BAPENDA dengan menyediakan tempat Pendaftaran khusus.
 - (4) Pendaftaran dan pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan menggunakan e-SSPD BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
 - (5) Notaris/PPAT dapat melakukan penginputan dengan melakukan *login* terlebih dahulu menggunakan alamat *email* yang telah didaftarkan dan terverifikasi oleh BAPENDA melalui e-BPHTB dan/atau Aplikasi Mata Lapak.
 - (6) Ketentuan mengenai penginputan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dalam SOP.
 - (7) Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, Wajib Pajak tetap diwajibkan mengisi formulir SSPD BPHTB melalui aplikasi e-BPHTB dan melampirkan data pendukung.

Bagian Kedua
Penelitian e - SSPD BPHTB

Pasal 4

- (1) BAPENDA melakukan penelitian/verifikasi SSPD BPHTB yang sudah diinputkan.
- (2) Penelitian/verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran Informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan,
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Penelitian/verifikasi dilakukan setelah Notaris/PPAT melakukan *input* data wajib pajak dan harga transaksi melalui sistem *online*.
- (4) Penelitian/verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan Pejabat BAPENDA yang ditunjuk oleh Kepala BAPENDA.

- (5) Tahapan penelitian/verifikasi e-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai berikut:
- a. verifikasi NOP tahun yang tercantum.;
 - b. memverifikasi data pemberi hak dan penerima hak. ;
 - c. meneliti jenis transaksi yang dipilih pihak Notaris/PPAT.;
 - dan
 - d. meneliti kebenaran perhitungan BPHTB berdasarkan data bukti transaksi yang telah diisi.

Bagian Ketiga
Pembayaran BPHTB

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan kode *billing* e-SSPD BPHTB atau bentuk lain yang dipersamakan.
- (2) Formulir e-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Pembayaran/penyetoran BPHTB dapat dibayarkan setelah e-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diverifikasi dan jumlah pembayaran BPHTB yang diajukan dan disetujui oleh Pejabat.
- (4) BAPENDA berwenang melakukan koreksi dan perbaikan terhadap jumlah pembayaran BPHTB yang diajukan Wajib Pajak apabila dipandang perlu.
- (5) Masa kedaluwarsa kode *billing* e-SSPD BPHTB adalah 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak ditetapkan SSPD.
- (6) Wajib Pajak atau PPAT/Notaris melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (7) Ketentuan mengenai alur pelayanan dan pembayaran pajak e-BPHTB diatur dalam SOP.

Bagian Keempat
Pendaftaran dan Pemindahan Hak

Pasal 6

- (1) Kantor Pertanahan dapat memproses peralihan hak apabila SSPD BPHTB telah diverifikasi dan ditandatangani Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala BAPENDA.
- (2) PPAT menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah terjadinya proses pembayaran SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh BAPENDA.
- (3) PPAT dan/atau Wajib Pajak mengajukan pendaftaran Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan menyerahkan draft Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan disertai dengan bukti pembayaran pajak dan dokumen lain yang dipersyaratkan ke Kantor Pertanahan.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 7

- (1) PPAT/Notaris, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala BAPENDA secara manual dan/atau secara elektronik paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp1000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap laporan.

Bagian Keenam
Prosedur Pengurangan BPHTB

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Bupati melalui BAPENDA dengan disertai alasan yang jelas.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam hal:
 - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 - Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis; dan
 - Wajib Pajak yang memperoleh hak berdasarkan waris dan hibah wasiat untuk Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diatas Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
 - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab dan alasan tertentu:
 - 1) Wajib Pajak orang pribadi veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI dan/atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah dapat diberikan pengurangan paling banyak sebesar 30 % (tiga puluh persen);
 - 2) Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan yang dikhususkan bagi anggota KORPRI dapat diberikan pengurangan paling banyak sebesar 50 % (lima puluh persen); dan

- 3) Wajib Pajak Pribadi anggota KORPRI yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari pengadaan perumahan khusus anggota KORPRI dapat diberikan pengurangan sebesar 50 % (lima puluh persen);
- c. pemberian pengurangan sebagaimana pada ayat (2), diberikan hanya untuk satu objek pajak yang dimiliki.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

SOP serta bentuk format yang terkait dengan pelaksanaan Pelayanan BPHTB ditetapkan dengan Keputusan Kepala BAPENDA.

Pasal 10

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

Ditetapkan di Praya
pada tanggal
BUPATI LOMBOK TENGAH,

H. LALU PATHUL BAHRI

Diundangkan di Praya
pada tanggal 2024
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LOMBOK TENGAH,

H. LALU FIRMAN WIJAYA
BERITA DAERAH KABUPATEN LOMBOK TENGAH TAHUN 2024 NOMOR

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI LOMBOK TENGAH
NOMOR TAHUN 2024
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN LOMBOK TENGAH

I. UMUM

Sehubungan dengan telah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka Pajak Bea Perolehan Hak Atas tanah yang selama ini merupakan salah satu jenis pajak pusat dialihkan menjadi pajak daerah. Untuk keperluan itu, Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah dimaksud agar dapat implementatif dan operasional dalam pelaksanaannya serta dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, serta peran serta masyarakat, dan akuntabilitas maka perlu diatur dalam Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Bangunan (BPHTB).

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LOMBOK TENGAH NOMOR