



BUPATI LUWU TIMUR
PROVINSI SULAWESI SELATAN
PERATURAN BUPATI LUWU TIMUR
NOMOR 76 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendukung Program Prioritas Nasional, diperlukan sinergi kebijakan terkait pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa untuk meningkatkan pelayanan bagi wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur tata cara pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur tata cara pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Timur dan Kabupaten Mamuju Utara di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4270);
3. 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);

4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881).

MEMUTUSKAN:


Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Luwu Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Luwu Timur.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Timur.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu Timur.
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib pajak 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.
8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. 

9. 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.
10. 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, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi soisal politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Pengurangan Pajak adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas objek pajak.
12. Keringanan Pajak adalah pengurangan terhadap beban tanggungan pajak.
13. Pembebasan Pajak adalah pembebasan seluruh bea perolehan hak atas tanah terutang dari pokok ajak terutang yang diajukan oleh wajib pajak.
14. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
15. 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 retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
16. Data Nominatif adalah data dari Kantor Pertanahan yang berisi nama masyarakat penerima sertifikat dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, berikut alamat, kecamatan, desa/kelurahan, luas bumi, nomor hak, nomor induk kependudukan, dan pekerjaan.
17. Badan Korps Pegawai Republik Indonesia adalah organisasi Korps Pegawai Republik Indonesia mulai dari tingkat Pusat hingga Daerah.

BAB II

PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB.
- (2) Pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak. *es*

Pasal 3


Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB meliputi serangkaian kegiatan yang dimulai dari permohonan Wajib Pajak sampai proses pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB.

Bagian Kedua

Syarat Pemberian Pengurangan dan Keringanan

Pasal 4

Pemberian Pengurangan dan Keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dapat diberikan dengan memperhatikan syarat:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, meliputi:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru dan telah menguasai tanah/atau bangunan lebih dari 2 (dua) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari kepala desa/lurah setempat;
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang rumah subsidi dan dibayar secara angsuran yang dibuktikan dengan bukti pembayaran/setoran; dan
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima waris/hibah/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 termasuk suami/istri yang dibuktikan dengan akta hibah/hibah wasiat dari notaris atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu, meliputi:
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi pemerintah/Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah nilai jual objek pajak yang dibuktikan dengan surat pembayaran;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah/Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum yang dibuktikan dengan surat pembayaran;
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang;
 4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (*merger*) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari instansi yang berwenang yang dibuktikan dengan surat keputusan persetujuan; 

5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang; dan
6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Aparatur Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, dan Pensiunan/Purnawirawan Aparatur Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah/Pemerintah Daerah yang dibuktikan dengan surat keterangan hibah dari instansi yang berwenang.

Bagian Ketiga

Syarat Pemberian Pembebasan

Pasal 5


Pemberian Pembebasan BPHTB dapat diberikan, dengan memperhatikan syarat sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan yang dibuktikan dengan Data Nominatif atau surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan; dan
- b. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia, yang dibuktikan dengan surat keputusan dari Badan Korps Pegawai Republik Indonesia.
- c. tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial dan tidak bertujuan memperoleh keuntungan meliputi:
 1. rumah ibadah;
 2. panti asuhan;
 3. panti jompo;
 4. sekolah; dan/atau
 5. institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat lainnya, yang dibuktikan dengan akta pendirian lembaga/institusi.

Bagian Keempat

Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB kepada Bupati melalui Kepala Badan.
- (2) Pengajuan permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara kolektif melalui Kepala Desa/Lurah atau Kantor Pertanahan setempat. 

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan:
- a. fotokopi kartu tanda penduduk;
 - b. fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan objek yang bersangkutan;
 - c. bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan masa pajak dan/atau tahun pajak sebelumnya;
 - d. dokumen yang dipersyaratkan untuk pembuktian syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5; dan
 - e. bukti lain yang menguatkan alasan permohonan Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui Kepala Badan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal terutangnya pajak.
- (5) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan penelitian atau pemeriksaan berkas pemohon oleh Bapenda.
- (6) Hasil penelitian atau pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dituangkan dalam berita acara atau rekomendasi sebagai dasar pertimbangan keputusan.
- (7) Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar, Bupati atau Kepala Badan harus memberikan keputusan berupa:
- a. mengabulkan sebagian atau seluruhnya; atau
 - b. menolak seluruhnya, disertai alasan.
- (8) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) telah terlewati dan tidak ada keputusan maka permohonan wajib pajak dianggap diterima.

Pasal 7

Permohonan Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) hanya berlaku untuk 1 (satu) objek pajak BPHTB pada tahun pajak berjalan.

BAB III


BESARAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu

Besaran Pengurangan

Pasal 8

Besaran Pengurangan BPHTB ditetapkan:

- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 2, dan angka 3, serta huruf b angka 4;
- b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 1, huruf b angka 1, angka 2, dan angka 5; dan 

- c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b angka 3, dan angka 6.

Bagian Kedua
Besaran Keringanan

Pasal 9

- (1) Besaran Keringanan BPHTB tidak diberikan terhadap besaran pokok pajak terutang.
- (2) Pemberian Keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dalam bentuk:
 - a. penundaan pembayaran pajak terutang paling lama 6 (enam) bulan dalam tahun pajak berjalan; dan
 - b. pengurangan atau pembebasan sanksi administrasi keterlambatan pembayaran pajak terutang bagi Wajib Pajak yang melunasi sebelum 6 (enam) bulan sejak ditetapkan surat ketetapan pajak dalam tahun pajak berjalan.


Bagian Ketiga
Besaran Pembebasan

Pasal 10

Pembebasan BPHTB diberikan sebesar 100% (seratus persen) dari pajak terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB IV
WEWENANG PEMBERIAN PENGURANGAN,
KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Pasal 11

- (1) Bupati berwenang memberikan keputusan Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB.
- (2) Kewenangan pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. pajak yang terutang paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan ditetapkan oleh Kepala Badan; dan
 - b. pajak yang terutang lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan ditetapkan oleh Bupati. 

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Luwu Timur. *as*

**STEMPEL PARAF KOORDINASI
BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN LUWU TIMUR**

TELAH DIPERIKSA	PARAF
SEKDA	<i>[Signature]</i>
ASISTEN	<i>[Signature]</i>
KABAN	<i>[Signature]</i>
KABID	<i>[Signature]</i>
KASUBAG / KASUBID <i>Penjabatan PDB dan FHTD</i>	<i>[Signature]</i>

Ditetapkan di Malili
pada tanggal 02-oktober-2023
BUPATI LUWU TIMUR,

[Signature]
BUDIMAN

Diundangkan di Malili
pada tanggal 02-oktober-2023
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LUWU TIMUR,

[Signature]

BAHRI SULI

BERITA DAERAH KABUPATEN LUWU TIMUR TAHUN 2023 NOMOR