



BUPATI LANGKAT

PERATURAN BUPATI LANGKAT NOMOR : 20 TAHUN 2011

TENTANG

PEDOMAN PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LANGKAT,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah perlu diatur Pedoman Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pemberian Pengurangan Bea Perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

Meningat :

1. Undang-undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Utara Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1092);
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 4335);
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1982 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Dati II Langkat dari wilayah Kodya Dati II Binjai ke Kota Stabat di wilayah Dati II Langkat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 9);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Binjai, Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dan Kabupaten Daerah Tingkat II Deli Serdang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3323);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara serta Penyampiannya;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Langkat (Lembaran Daerah Tahun 2007 Nomor 12 tambahan lembaran daerah Nomor 1);
14. Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2007 Nomor 5);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 4 Tahun 2009 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Kabupaten Langkat (Lembaran Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2009 Nomor 1 Tambahan Lembaran Daerah Nomor 4);

16. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Nomor 1 tahun 2011 tentang Pajak Daerah (lembaran Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2011 Nomor 1);

17. Peraturan Bupati Langkat Nomor 2 tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Langkat Tahun 2011 Nomor 2);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMBERIAN PENGURANGAN 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 Langkat.
2. Bupati adalah Bupati Langkat.
3. Dinas Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
10. Bendahara Penerimaan adalah Bendahara Penerimaan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
11. Bank atau Tempat Lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

12. 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.
13. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. 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.
15. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
16. Pengurangan BPHTB adalah pemberian pengurangan atas pengajuan Pengurangan BPHTB Terhutang dari Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB II KRITERIA DAN KATEGORI PENGURANGAN

Pasal 2

- (1) Atas permohonan pengurangan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dapat diberikan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Kriteria dan kategori Pengurangan BPHTB tersebut meliputi beberapa hal antara lain :
 - a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu :
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah atau Pemerintah Daerah berupa PRONA atau PRODA di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah.
 - b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum;

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;
 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 dan peleburan usaha dari Bupati;
 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-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;
 6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan TNI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
 7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
 8. Wajib Pajak Badan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Bupati tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi;
 9. Wajib Pajak yang domisilinya dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah atau Pemerintah Daerah dibidang pertanahan atau Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi, longsor, banjir dan gelombang tsunami.
- c. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

BAB III
BESARNYA PENGURANGAN

Pasal 3

(1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut :

- a. Sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 3;
- b. Sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 2 dan angka 4 , huruf b angka 1, angka 2, angka 4, angka 5 dan angka 8;
- c. Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 1, dan huruf b angka 3 dan angka 6;
- d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b, angka 7, angka 9 dan dan Pasal 2 ayat (2) huruf c;

BAB IV
TATA CARA PERMOHONAN PENGURANGAN

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Bupati d/p. Kepala Dinas Pendapatan Daerah.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB.

BAB V
WEWENANG PEMBERIAN PENGURANGAN

Pasal 5

Bupati berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan BPHTB.

BAB VI
TATA CARA PENGHITUNGAN PENGURANGAN

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas wajib mengajukan permohonan pengurangan BPHTB dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).

BAB VII
KEPUTUSAN HASIL PERMOHONAN PENGURANGAN

Pasal 7

- (1) Bupati sesuai dengan kewenangannya, dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberikan keputusan, permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan dianggap dikabulkan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Langkat.

Ditetapkan di Stabat
pada tanggal 3 Agustus 2011

