BUPATI HALMAHERA BARAT
PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN BUPATI HALMAHERA BARAT

NOMOR **31** TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH / NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HALMAHERA BARAT,

Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah dan Pasal 18 Peraturan Daerah Kab. Halmahera Barat Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, maka perlu diatur Tata Cara Pelaporan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tercantum pada huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaporan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris dan Kepala Kantor yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) UUD NKRI Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

3. Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula, Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara;

4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan Tanggungjawab Keuangan Negara;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No.13/2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Peundang-undangan;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan UU No.6/2023 tentang Penetapan PP pengganti UU No.2/2022 ttg Cipta Kerja menjadi UU;

9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah dan Pemerintahan Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PP No.18/2016 ttg Perangkat Daerah;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2019 tentang Laporan dan Evaluasi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan UU No.28/2002 tentang Bangunan Gedung;

15. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2021 tentang Penggunaan Tenaga Kerja Asing;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, sebagaimana diubah dengan PERMENDAGRI No.120/2018 ttg Perubahan atas PERMENDAGRI No.80/2015 ttg Pembentukan Produk Hukum Daerah;
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
20. Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten Halmahera Barat;.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI HALMAHERA BARAT TENTANG TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN / ATAU BANGUNAN;**

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksudkan dengan ;

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Halmahera Barat;
2. Bupati adalah Bupati Halmahera Barat;
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah berkedudukan sebagai Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut

5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat;
6. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat;
7. Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan mensejahterakan masyarakat.
8. Penerimaan Daerah adalah semua hak Daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih daerah, meliputi ; semua penerimaan uang melalui rekening kas umum daerah, yang menambah ekuitas dana lancar yang merupakan hak daerah.

9. Peraturan Bupati yang selanjutnya disebut PERBUP adalah Peraturan Bupati Halmahera Barat.
10. Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
11. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.

13. 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.
14. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi/badan.
15. Pemungutan Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Retribusi, penentuan besarnya Retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan Retribusi kepada Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.

16. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
17. PPAT Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
18. Kepala Kantor adalah Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang;
19. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Barat;
20. Akta adalah dokumen yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ PPATS, BPN ATR;

21. Aplikasi BPHTB online adalah sistem aplikasi yang disediakan oleh PEMDA untuk memberikan kemudahan dalam pengelolaan BPHTB, sehingga tujuan penerimaan atau pendapatan dari sektor Pajak BPHTB bisa tercapai secara maksimal dan melebihi target yang diharapkan
22. Akun BPHTB *online* adalah *user id* dan *password* yang diberikan kepada PPAT / PPATS / Kepala Kantor untuk menggunakan aplikasi BPHTB *online*.
23. Badan adalah sekumpulan orang / modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi; PT, CV, BUMN, BUMD, atau BUMDES, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, ormas, orsospol atau organisasi lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

BAB II
KEWENANGAN DAN KEWAJIBAN PPAT, PPATS, PPAT KHUSUS, PPAT PENGGANTI DAN NOTARIS PENGGANTI SERTA KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA

Pasal 2

(1) Pejabat pembuat akta tanah sesuai kewenangannya, wajib:

a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan

b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

(2) Kewajiban pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku juga bagi PPATS, PPAT Khusus, PPAT Pengganti dan Notaris Pengganti.

(3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menggunakan bentuk yang tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(4) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, wajib:

a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan

b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

(5) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menggunakan bentuk yang akan diatur oleh Kepala Badang Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(6) Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan pemeriksaan terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (4).

(7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ayat (6), dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB III
TATA CARA PELAPORAN PPAT, PPATS, PPAT KHUSUS, PPAT PENGGANTI DAN NOTARIS PENGGANTI SERTA KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA

Pasal 3

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris atau Kepala Kantor Yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara, wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) pada bulan berikutnya.

(2) Kewajiban pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku juga bagi PPATS, PPAT Khusus, PPAT Pengganti dan Notaris Pengganti.

(3) Penyusunan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan tanggal dan bulan pengesahan penomoran akta atau risalah lelang.

(4) Laporan sebagaimana dimaksud ayat (1), bertujuan untuk penyederhanaan administrasi perpajakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan:

a. BPHTB;

b. pelaporan mutasi subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2); dan

c. data awal adanya perubahan data yuridis dan / atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 4

(1) Tata cara pelaporan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), adalah sebagai berikut:

a. PPAT / PPATS menerima SSPD BPHTB lembar 2 dari Wajib Pajak;

b. PPAT / PPATS membuat Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan atas setiap akta yang telah diterbitkan; dan

c. PPAT/PPATS menyampaikan Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) pada bulan berikutnya.

(2) Laporan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c dan laporan risalah lelang perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan dapat berbentuk ***file elektronik*** yang dikirimkan melalui Aplikasi BPHTB *online* dengan menggunakan ***web*** Pemerintah Daerah;

(3) Pengisian laporan dilakukan secara otomatis berdasarkan data-data yang telah diinput untuk mendapatkan nomor booking.

(4) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris dan Kepala Kantor hanya diwajibkan mengisi data nomor dan tanggal akta / risalah lelang.

Pasal 5

(1) Laporan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1), meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan / pengalihan pembebanan hak atas tanah dan / atau bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun.

(2) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.

(3) Dalam hal membuat akta hibah sebagai pelaksanaan hibah wasiat, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan / atau berikut bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

(4) Dalam hal pelaksanaan hibah wasiat tidak terutang pajak, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menanda-tangani akta tanpa harus diserahkan bukti pembayaran pajak terlebih dahulu.

(5) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta / risalah lelang yang dibuat PPAT / PPATS / Kepala Kantor tetap membuat dan menyampaikan laporan.

(6) Apabila PPAT / PPATS berstatus Pensiun / Cuti / Pindah Wilayah Kerja, agar segera melaporkan melalui surat kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat dan melaporkan perubahan status melalui Aplikasi BPHTB online.

BAB IV
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 6

(1) Apabila PPAT / PPATS / Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara tidak melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.1.000.000.,00,- untuk setiap laporan yang tidak disampaikan dan / atau terlambat disampaikan

(2) Tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga / denda sebagaimana dimaksud ayat (1), ditagih dengan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan merupakan penerimaan daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah menggunakan Surat Tanda Setoran.

(3) STPD sebagaimana dimaksud ayat (2), akan dikirimkan berupa file elektronik kepada PPAT/ PPATS/Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, melalui Aplikasi BPHTB online.

(4) Surat Tanda Setoran yang dikeluarkan oleh Bank persepsi sebagai tempat pembayaran adalah merupakan bukti sah pembayaran sanksi administrasi sesuai Surat Tagihan Pajak Daerah.

Pasal 7

Kepala BAPENDA melalui Kepala Bidang yang menangani Pajak Daerah akan menonaktifkan sementara menu booking (*user id*) dalam akun milik PPAT/PPATS/Kepala Kantor pada Aplikasi BPHTB *online* apabila :

a. PPAT / PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum melaporkan laporan bulanan dimaksud serta membayar denda sebesar Rp.1.000.000,00,- untuk setiap bulannya;
b. PPAT / PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum membayar denda sebesar Rp.10.000.000,00,- setiap penanda-tanganan akta sebelum pembayaran pajak BPHTB;
c. PPAT / PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum membayarkan kekurangan pajak BPHTB apabila terdapat Kurang Bayar BPHTB.

d. Menu *booking* dalam akun BPHTB *online,* akan diaktifkan kembali setelah yang bersangkutan menyerahkan copy Surat Tanda Setoran (STS) sebagai bukti pembayaran denda dan laporan.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 8

(1) Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka seluruh ketentuan yang mengatur tentang Tata Cara Pelaporan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan, yang berlaku sebelumnya dinyatakan dicabut dan selanjutnya mengacu pada Peraturan Bupati ini.

(2) Hal-hal teknis yang belum diatur dalam Peraturan Bupati, maka akan diatur oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Halmahera Barat;

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan Penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Halmahera Barat.

Ditetapkan di J a i l o l o
Pada tanggal 10 Desember 2024,-

BUPATI HALMAHERA BARAT,

JAMES UANG

Diundangkan di Jailolo
Pada tanggal 10 Desember 2024,-

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN HALMAHERA BARAT

Drs. JULIUS MARAU, M.Si
Pembina Utama Muda IV/c
Nip. 19670707 198803 1 008

Koordinasi	Paraf
Sekretaris Daerah	
Asisten Bid. Adm. Umum	
Kepala Bapenda	
Kabag Hukum & Organisasi	

Salinan sesuai aslinya
Kabag Hukum dan Organisasi Setda Kabupaten Halmahera Barat

Jason Kalopas Lalomo, S.H., LL.M.
Pembina (IVa)
Nip. 19730128 200604 1 009

BERITA DAERAH KABUPATEN HALMAHERA BARAT TAHUN 2024 NOMOR : 32