



**BUPATI LAMPUNG TIMUR
PROVINSI LAMPUNG**

**PERATURAN BUPATI LAMPUNG TIMUR
NOMOR 25 TAHUN 2026**

TENTANG

**PEMBERIAN INSENTIF FISKAL KEPADA SUBJEK PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

BUPATI LAMPUNG TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa penyusunan rancangan peraturan bupati dimaksud merupakan amanat Pasal 101 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. bahwa untuk menciptakan iklim usaha yang kondusif di daerah, mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi serta mendukung kebijakan daerah dalam mencapai program prioritas daerah perlu memberikan insentif fiskal dibidang pajak daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Insentif Fiskal Kepada Subjek Pajak Bea Perolehan Hah atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Way Kanan, Kabupaten Daerah Tingkat II Lampung Timur dan Kotamadya Daerah Tingkat II Metro (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3825);
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 1 Tahun 2026 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Timur Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Lampung Timur (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Timur Tahun 2016 Nomor 18), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Timur Nomor 7 Tahun 2021 (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Timur Tahun 2021 Nomor 7);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Timur Nomor 1 Tahun 2024, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Timur Nomor 58);
8. Peraturan Bupati Lampung Timur Nomor 20 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Lampung Timur Tahun 2025 Nomor 67).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBERIAN INSENTIF FISKAL KEPADA SUBJEK PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan

kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Pemerintah Daerah adalah unsur penyelenggara pemerintah daerah yang tugasnya memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. 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.
4. Bupati adalah Bupati Lampung Timur.
5. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
6. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
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.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. 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.
10. 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.
11. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang ditetapkan oleh pemerintah untuk objek pajak tertentu.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah batas nilai perolehan suatu objek pajak yang tidak kena pajak.

14. Penetapan pajak secara jabatan adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki.
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. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan atau pembayaran pajak, obyek pajak dan atau bukan obyek pajak, dan atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Insentif Fiskal adalah Pemberian Fasilitas Pajak dan Retribusi yang diberikan pemerintah daerah kepada pelaku usaha dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan atau penghapusan pokok pajak, pokok retribusi dan/atau sanksi.

BAB II

DASAR PENGENAAN

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan; dan/atau
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang

digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- (4) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnnya BPHTB.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

BAB III TATACARA PENGHITUNGAN PAJAK Pasal 3

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- (2) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan antara dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4), atau ayat (5) dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

$BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$.

- (3) BPHTB yang terutang dipungut dalam wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

BAB IV INSENTIF FISKAL PAJAK Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Bupati ini, Bupati memberikan insentif fiskal secara jabatan kepada wajib pajak BPHTB di Daerah dalam bentuk pengurangan Pajak untuk mendukung kemudahan investasi.

- (2) Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Subjek Pajak untuk mengurangi pokok Pajak terutang yang akan dibayarkan oleh Subjek Pajak.
- (3) Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Subjek Pajak yang melakukan proses pembayaran BPHTB periode 1 Mei 2026 sampai dengan 31 Juli 2026.
- (4) Pemberian Insentif Fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk pengurangan atas pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. bagi subjek pajak yang berbadan hukum diberikan pengurangan atas pokok Pajak terutang sebesar 10% (sepuluh puluh persen); dan
 - b. bagi subjek pajak orang pribadi diberikan pengurangan atas pokok Pajak terutang sebesar 10% (sepuluh persen).

Pasal 5

- (1) Perhitungan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dituangkan dalam SPTPD sebagai berikut:

Besaran pokok BPHTB terhutang sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) – persentase pengurangan = besaran pajak yang dibayarkan.
- (2) Ketentuan mengenai besaran sanksi administratif diatur dengan Perda, Sesuai ketentuan Pasal 70 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan menempatkan dalam Berita Daerah Kabupaten Lampung Timur.

Ditetapkan di Sukadana
Pada Tanggal 01 September 2026
BUPATI LAMPUNG TIMUR,

ttd

ELA SITI NURYAMAH

Diundangkan di Sukadana
Pada tanggal 02 September 2026

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR,**

ttd

RUSTAM EFFENDI

BERITA DAERAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR TAHUN 2026 NOMOR 25

Salinan Sesuai dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum,
ttd

MEIDIA ULFAH, S.H., M.M
Pembina Tk.I / IV.b
NIP. 19780516 200312 2 006