



BUPATI CILACAP
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN BUPATI CILACAP
NOMOR 184 TAHUN 2019

TENTANG

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PELAPORAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN CILACAP

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CILACAP,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, menyebutkan bahwa pengelolaan keuangan daerah dilakukan secara tertib, taat pada ketentuan peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan, kepatutan, dan manfaat untuk masyarakat;
- b. bahwa dalam rangka meningkatkan efisiensi, efektifitas, optimalisasi dan akuntabilitas penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan teknologi informasi, perlu menerapkan sistem pembayaran dan pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara elektronik;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Cilacap tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik di Kabupaten Cilacap;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843);
3. 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);

4. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
7. 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);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 18 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah di Kabupaten Cilacap (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 57) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 18 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 18 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah di Kabupaten Cilacap (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2018 Nomor 18, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 167);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cilacap (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2016 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 134);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 8 Tahun 2018 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2018 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 159);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBAYARAN DAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN CILACAP

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Cilacap.
2. Bupati adalah Bupati Cilacap.

3. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disingkat Badan adalah Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Cilacap.
4. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
5. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak terutang termasuk Pemungutan atau Pematangan Pajak tertentu.
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.
7. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
8. Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT, adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Bangunan.
9. Surat Setoran Pajak Daerah *Online* yang selanjutnya disingkat dengan e-SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyctoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
10. Surat Pemberitahuan BPHTB Elektronik yang selanjutnya disingkat e-BPHTB, adalah Surat Pemberitahuan BPHTB yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/ atau pembayaran pajak.
11. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. *Cash Management System* yang selanjutnya disingkat CMS adalah jasa layanan perbankan berbasis sistem informasi yang diberikan Bank kepada nasabah yang mencakup kegiatan pengelolaan, pembayaran, penagihan, dan likuiditas manajemen sehingga pengelolaan keuangan nasabah menjadi lebih efektif dan efisien.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
14. 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.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Sarana Perangkat dan Sistem Informasi;
- b. Ketentuan Pembayaran Pajak Terutang dan Pelaporan Pajak Secara Elektronik;
- c. Pembayaran BPHTB;
- d. Pengawasan

BAB III
SARANA PERANGKAT DAN SISTEM INFORMASI

Pasal 3.

- (1) Kepala Badan berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT yang dipilih Wajib Pajak dengan sistem informasi pendapatan daerah secara *online* ke dalam sarana dan sistem informasi transaksi Wajib Pajak untuk pelaporan data transaksi Wajib Pajak.
- (2) Sarana dan sistem informasi data transaksi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan PPAT untuk mencatat/merekam/menginput setiap transaksi dari masyarakat/Subjek Pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT wajib untuk menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat.
- (4) Apabila perangkat dan sistem informasi transaksi BPHTB yang dimiliki PPAT tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi yang dimiliki Badan, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki PPAT tidak dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki Badan, maka PPAT wajib menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada pada Badan.

Pasal 4

Terhadap PPAT yang telah memiliki perangkat dan sistem informasi pembayaran *online* secara terpusat dan pusat sistem informasi tersebut berada di daerah, maka pelaksanaan *online* sistem dapat dilakukan oleh Badan.

Pasal 5

- (1) PPAT dapat mengajukan permohonan secara tertulis penghentian penggunaan *online* sistem kepada Kepala Badan, apabila :
 - a. berhenti/dihentikan usahanya;
 - b. wajib pajak pailit dan bermaksud menghentikan usaha; dan
 - c. pengalihan pengelolaan usaha dengan pihak lain.
- (2) Permohonan penghentian penggunaan *online* sistem untuk wajib pajak pailit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diajukan paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pailit dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap diterima oleh Wajib Pajak.

BAB IV
KETENTUAN PEMBAYARAN PAJAK TERUTANG DAN PELAPORAN PAJAK
SECARA ELEKTRONIK

Pasal 6

- (1) Besarnya pembayaran pajak terutang dari BPHTB adalah sesuai dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
- (2) Apabila jumlah pajak terutang dari BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih rendah dari NJOP, maka penghitungan besaran BPHTB terutang didasarkan atas NJOP yang berlaku.

- (3) Pembayaran BPHTB terutang dilakukan dengan menggunakan formulir e-SSPD.
- (4) e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (5) Penyampaian e-SSPD dilakukan oleh bank melalui sistem CMS.
- (6) Apabila BPHTB terutang dibayarkan sendiri oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak wajib melaporkan dan menyampaikan data transaksi kepada Badan.

Pasal 7

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT dalam masa pajak dengan menggunakan e-BPHTB disampaikan paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian e-BPHTB dilakukan 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT.

Pasal 8

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pelaporan pajak secara elektronik aplikasi tidak jalan atau rusak, maka PPAT berkewajiban melaporkan kerusakan aplikasi kepada Kepala Badan.
- (2) Laporan kerusakan aplikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan paling lambat 2 x 24 jam setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.
- (3) Dalam mendukung kebenaran pengisian pelaporan pajak, Wajib Pajak dan PPAT berhak :
 - a. mengetahui NJOP di kawasan Kabupaten Cilacap; dan
 - b. memperoleh informasi dan kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah.

BAB V PEMBAYARAN BPHTB

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak atau PPAT melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (2) Penyetoran jumlah pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat dilakukan sebelum jam tutup operasional.

BAB VI PENGAWASAN

Pasal 10

Pelaksanaan atas pelaporan data transaksi pembayaran BPHTB dalam rangka pengawasan pembayaran pajak, tidak mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak serta ketentuan lain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cilacap
pada tanggal 27 SEP 2019

BUPATI CILACAP,

TATTO SUWARTO PAMUJI

Diundangkan di Cilacap
pada tanggal 27 SEP 2019

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN CILACAP

FARID MA'RUF

BERITA DAERAH KABUPATEN CILACAP TAHUN 2019 NOMOR 784