



BUPATI MAGETAN  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MAGETAN  
NOMOR 47 TAHUN 2020  
TENTANG

TATA CARA PERMOHONAN, PEMBAYARAN DAN PELAPORAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGETAN,

- Menimbang : a. bahwa sesuai amanat ketentuan Pasal 283 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan dan bertanggungjawab 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, serta memudahkan masyarakat dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu menerapkan sistem pembayaran dan pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara elektronik;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Magetan tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik;

- Mengingat : 1. 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);
2. 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 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);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
5. 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);
6. 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);

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1595);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2008 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2014 Nomor, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 40);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 2);

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PERMOHONAN, PEMBAYARAN DAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Magetan.
2. Bupati adalah Bupati Magetan.
3. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magetan.
4. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
5. 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.
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 Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi 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 Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pihak yang berwenang

menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

9. *ID Billing* adalah kode identifikasi yang diterbitkan melalui sistem billing atas suatu jenis pembayaran atau setoran yang akan dilakukan oleh wajib pajak.
10. Surat Setoran Pajak Daerah Online, yang selanjutnya disingkat e-SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
11. Surat Pemberitahuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Elektronik yang selanjutnya disingkat e-BPHTB, adalah Surat Pemberitahuan BPHTB yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/ atau pembayaran pajak.
12. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhankewajiban pajak Daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan perturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
13. *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.
14. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
15. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah Pihak Ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

## BAB II RUANG LINGKUP

## Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:

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

## BAB III

### SARANA PERANGKAT DAN SISTEM INFORMASI

## Pasal 3

- (1) Kepala BPPKAD berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT yang dipilih oleh Wajib Pajak dengan sistem manajemen informasi BPHTB 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) merupakan sarana dan sistem informasi besaran 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 perundang-undangan.
- (3) PPAT wajib menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris dan hibah wasiat dan/atau peralihan hak lainnya.
- (4) Apabila perangkat dan sistem informasi transaksi BPHTB yang dimiliki PPAT tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem manajemen informasi BPHTB yang dimiliki BPPKAD, 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 sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada pada BPPKAD, maka PPAT wajib menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada pada BPPKAD.

#### Pasal 4

Terhadap PPAT yang telah memiliki perangkat dan sistem informasi pembayaran *online* secara terpusat dan pada pusat informasi tersebut berada di Daerah, maka pelaksanaan *online* sistem dapat dilaksanakan oleh BPPKAD.

#### Pasal 5

- (1) PPAT dapat mengajukan permohonan secara tertulis penghentian penggunaan *online sistem* kepada BPPKAD, apabila:
  - a. berhenti/ diberhentikan usahanya;
  - b. wajib pajak pailit dan bermaksud menghentikan usahanya; 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

#### PERMOHONAN, PEMBAYARAN PAJAK TERUTANG DAN PELAPORAN PAJAK SECARA ELEKTRONIK

#### Pasal 6

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT mengajukan permohonan

pajak terhutang BPHTB melalui sistem manajemen informasi BPHTB secara online di kantor PPAT.

- (2) Permohonan pajak terhutang BPHTB dilakukan dengan menggunakan e-SSPD beserta dengan dokumen pendukungnya.
- (3) e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat 2 wajib diisi dengan benar, jelas, dan lengkap oleh wajib pajak.

#### Pasal 7

- (1) BPPKAD melakukan penelitian dan validasi atas permohonan pajak terhutang BPHTB.
- (2) e-SSPD sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat 2 dilakukan penelitian oleh fungsi pelayanan BPHTB, yaitu meliputi :
  - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam e-SSPD BPHTB; dan
  - b. Kelengkapan dokumen pendukung e-SSPD BPHTB.
- (3) Fungsi pelayanan BPHTB memberikan informasi atas hasil penelitian sebagaimana ayat (2) kepada PPAT yang bersangkutan melalui BPHTB online sistem.
- (4) Penelitian atas permohonan pajak terhutang BPHTB dapat disertai penelitian lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi.
- (5) Fungsi pengolah data dan informasi menerbitkan hasil verifikasi dan validasi atas pengajuan permohonan pajak terhutang BPHTB melalui BPHTB online sistem.

#### Pasal 8

- (1) Besarnya pembayaran pajak terhutang dari BPHTB adalah sesuai dengan NPOP setelah dikurangi NPOPTKP.
- (2) Apabila jumlah pajak terhutang dari BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih rendah dari NJOP, maka penghitungan besaran BPHTB terhutang didasarkan atas NJOP yang berlaku.
- (3) Pembayaran BPHTB terhutang dilakukan dengan

menggunakan *ID Billing e-SSPD* yang dikeluarkan oleh BPPKAD ke bank persepsi atau bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

- (4) *ID Billing e-SSPD* yang telah terbayar digunakan sebagai dasar untuk mencetak *e-SSPD* yang telah tervalidasi oleh para pihak.
- (5) PPAT dapat mencetak *e-SSPD* nihil yang telah divalidasi oleh para pihak.
- (6) Apabila BPHTB terutang dibayarkan sendiri oleh Wajib Pajak, maka Wajib Pajak wajib melaporkan dan menyampaikan data transaksi kepada BPPKAD.

#### Pasal 9

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT dalam masa pajak dengan menggunakan *e-BPHTB* disampaikan paling lambat setiap tanggal 10 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 10

- (1) Apabila dalam pelaksanaan pelaporan pajak secara elektronik aplikasi tidak berfungsi atau rusak, maka PPAT berkewajiban melaporkan kerusakan aplikasi kepada BPPKAD.
- (2) Laporan kerusakan aplikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Badan paling lambat 2 x 24 jam setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.

- (3) Apabila terjadi kerusakan aplikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka proses pengajuan permohonan BPHTB dapat dilakukan secara manual tanpa menggunakan aplikasi sistem manajemen informasi BPHTB.
- (4) Proses pengajuan permohonan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dapat dilakukan setelah ada surat pemberitahuan kepada PPAT dari BPPKAD.
- (5) Dalam mendukung kebenaran pengisian pelaporan pajak, Wajib Pajak dan PPAT berhak :
  - a. mengetahui NJOP dikawasan Daerah; 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 11

- (1) Wajib Pajak atau PPAT melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening bank persepsi atau bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (2) Penyetoran jumlah pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat dilakukan sebelum jam tutup pelayanan.

## BAB VI PENGAWASAN

### Pasal 12

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 perundang-undangan.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Magetan  
pada tanggal 2 September 2020

BUPATI MAGETAN  
TTD  
SUPRAWOTO

Diundangkan di Magetan  
pada tanggal 2 September 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGETAN  
TTD  
HERGUNADI

BERITA DAERAH KABUPATEN MAGETAN TAHUN 2020 NOMOR 47

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM



JAKA RISDIYANTO, S.H., M.Si  
Pembina Tingkat I  
NIP.19740206 200003 1 004