



BUPATI JEMBRANA  
PROVINSI BALI  
PERATURAN BUPATI JEMBRANA  
NOMOR 19 TAHUN 2016

TENTANG

TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN TERPADU BERBASIS *ONLINE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEMBRANA,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan karena transaksi jual-beli, waris, hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya;
- b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib pajak melalui Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara);
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terpadu Berbasis *Online*.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
4. 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);

5. Undang-Undang...

5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. 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 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 6), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2014 Nomor 44, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 38);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 15 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Jembrana (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 15);
13. Peraturan Bupati Jembrana Nomor 9 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Jembrana (Berita Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2011 Nomor 11);

14. Peraturan Bupati...

14. Peraturan Bupati Jembrana Nomor 31 Tahun 2014 tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Kabupaten Jembrana (Berita Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2014 Nomor 562);
15. Peraturan Bupati Jembrana Nomor 42 Tahun 2015 tentang Sistem dan Prosedur Penatausahaan Belanja Daerah Kabupaten Jembrana (Berita Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2015 Nomor 705);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERPADU BERBASIS *ONLINE*.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Jembrana.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Jembrana.
3. Bupati adalah Bupati Jembrana.
4. Dinas adalah Dinas Pendapatan Kabupaten Jembrana.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jembrana.
6. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak terutang termasuk Pemungutan atau Pemptongan Pajak tertentu.
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), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dan pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

10. Bea...

10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. 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.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
13. Pejabat Pembuat Akta 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 biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
14. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
15. Surat Tanda Setoran Pajak Daerah/Bukti Pembayaran adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
16. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
17. Kantor Cabang adalah setiap kantor bank yang secara langsung bertanggung jawab kepada kantor pusat bank yang bersangkutan dengan tempat usaha yang permanen dimana kantor cabang tersebut melakukan kegiatannya.
18. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disebut E-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran pajak.
19. 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.
20. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
21. 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.

22. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
23. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
24. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.

## BAB II ONLINE SYSTEM

### Pasal 2

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

BAB III  
TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB TERPADU

Pasal 3

Dinas dalam melaksanakan BPHTB Terpadu harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi :

- a. fungsi pelayanan;
- b. fungsi pengolah data dan informasi; dan
- c. fungsi pembukuan dan pelaporan.

Pasal 4

Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. menerima pendaftaran dan pelaporan SSPD BPHTB dari Wajib Pajak;
- b. meminta data terkait objek pajak kepada fungsi pengolah data dan informasi;
- c. memeriksa Kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
- d. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses BPHTB.

Pasal 5

Fungsi Pengolah Data dan Informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. mengelola *data base* objek pajak yaitu mengecek data lokasi BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop) PBB-P2;
- b. menyediakan data objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan penelitian/verifikasi lapangan terhadap proses BPHTB;
- c. menerbitkan hasil penelitian/verifikasi lapangan; dan
- d. *mengupdate* data PBB-P2 sesuai hasil proses BPHTB.

Pasal 6

Fungsi Pembukuan dan Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau PPAT atau PPAT Sementara;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pejabat pembuat akta tanah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya; dan
- d. menyusun laporan perubahan subjek pajak BPHTB setiap bulan.

BAB IV  
TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan BPHTB berbasis *web*.
- (2) Pendaftaran dan Pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan E-SSPD BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam E-SSPD BPHTB; dan
  - b. kelengkapan dokumen pendukung E-SSPD BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi.
- (6) Jangka waktu penyelesaian penelitian E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 1 X 24 Jam.
- (7) Fungsi pelayanan BPHTB, menyampaikan hasil penelitian E-SSPD BPHTB Wajib Pajak kepada PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan melalui Sistem Informasi Pengelolaan Terintegrasi (SIPETIR) BPHTB berbasis *online*.

BAB V  
TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN

Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir E-SSPD BPHTB.
- (2) Formulir E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Wajib Pajak atau PPAT atau PPAT Sementara melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (4) Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank yang ditunjuk secara *online*.

BAB VI...

BAB VI  
TATA CARA PELAPORAN PPAT DAN PPAT SEMENTARA

Pasal 9

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT atau PPAT Sementara disampaikan paling lambat setiap tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara.

Pasal 10

- (1) PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk :
  - a. melaporkan bila sistem aplikasi tidak jalan atau rusak kepada Dinas; dan
  - b. menyampaikan informasi kepada Dinas paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.
- (2) Wajib Pajak dan PPAT atau PPAT Sementara berhak :
  - a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah; dan
  - b. memperoleh kerahasiaan data transaksi wajib pajak yang dilaksanakan secara *online system* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak daerah.

Pasal 12

- (1) PPAT atau PPAT Sementara dilarang mengubah data *online system* dengan cara dan dalam bentuk apapun.
- (2) Apabila larangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilanggar baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, PPAT atau PPAT Sementara wajib mengganti seluruh kerugian.

BAB VII  
PENGAWASAN

Pasal 13

Dinas melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2017.

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

Ditetapkan di Negara  
pada tanggal 12 Juli 2016  
BUPATI JEMBRANA,

ttd

I PUTU ARTHA

Diundangkan di Negara  
pada tanggal 12 Juli 2016  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JEMBRANA,

ttd

GEDE GUNADNYA

BERITA DAERAH KABUPATEN JEMBRANA TAHUN 2016 NOMOR 19