



SALINAN

BUPATI SEMARANG

PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI SEMARANG

NOMOR 88 TAHUN 2023

TENTANG

**TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAU 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 SEMARANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 17 Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaporan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris dan Kepala Kantor yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);

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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
8. Peraturan Pemerintah 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);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAU 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 Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Semarang.
4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BKUD adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang.
5. 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.
6. 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.
7. 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, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. 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.
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.

10. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
11. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. 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.
14. 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 dan bangunan.
15. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut 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.
16. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
17. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.
18. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman bagi PPAT atau Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara untuk memenuhi kewajibannya dalam pelaporan pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah untuk mewujudkan pelaporan pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh PPAT atau Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara yang tertib dan akuntabel.

BAB II TATA CARA PELAPORAN

Pasal 3

- (1) Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh PPAT atau Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara dalam pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati up. Kepala Badan Keuangan Daerah.
- (2) PPAT atau Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa SSPD BPHTB.
- (3) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa SSPD BPHTB.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa SSPD BPHTB.
- (5) PPAT atau Notaris yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Pasal 4

- (1) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) merupakan penerimaan Daerah.
- (2) Keterlambatan pembayaran sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) untuk setiap bulan keterlambatan.

Pasal 5

- (1) PPAT atau Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara membuat dan mengirimkan laporan hasil pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati Semarang up. Kepala Badan Keuangan Daerah paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya dengan melampirkan fotokopi SSPD BPHTB.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tabel yang memuat:
 - a. laporan yang di dalamnya berisi judul Laporan Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Bulan Laporan;
 - b. nomor yang di dalamnya berisi nomor urut yang dimulai dengan angka terkecil;
 - c. tanggal, bulan, tahun yang di dalamnya berisi tanggal, bulan dan tahun registrasi berkas permohonan BPHTB;

- d. nama Wajib Pajak yang di dalamnya berisi nama orang pribadi/Badan sesuai dengan kartu tanda penduduk/akta pendirian Badan;
- e. alamat Wajib Pajak yang di dalamnya berisi alamat orang pribadi/badan sesuai dengan kartu tanda penduduk/akta pendirian Badan;
- f. alamat objek Pajak yang di dalamnya berisi alamat letak/lokasi objek Pajak;
- g. nomor objek PBB-P2 yang di dalamnya berisi Nomor Objek PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2;
- h. Nomor Pokok Wajib Pajak di dalamnya berisi Nomor Pokok Wajib Pajak dari Wajib Pajak BPHTB;
- i. nomor hak yang di dalamnya berisi nomor sertifikat tanah yang dimohonkan transaksi BPHTB;
- j. luas tanah yang di dalamnya berisi luasan tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat tanah;
- k. NJOP tanah yang di dalamnya berisi NJOP tanah/m² sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2;
- l. luas bangunan yang di dalamnya berisi luasan bangunan perolehan atau sebagaimana luasan bangunan yang tercantum dalam SPPT PBB-P2;
- m. NJOP bangunan yang di dalamnya berisi NJOP bangunan/m² sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2;
- n. NJOP PBB-P2 yang di dalamnya berisi NJOP sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2 untuk perhitungan ketetapan PBB-P2;
- o. Nilai Perolehan Objek Pajak yang di dalamnya berisi nilai transaksi/nilai pasar tanah dan bangunan yang dimohonkan BPHTB;
- p. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak di dalamnya berisi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan secara regional paling banyak Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di Daerah, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) sederajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- q. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak di dalamnya berisi nilai perolehan objek pajak yang terkena pajak;
- r. BPHTB yang terutang di dalamnya berisi nilai BPHTB yang harus dibayarkan;
- s. jenis perolehan BPHTB yang di dalamnya berisi jenis transaksi BPHTB yang terdiri atas:
 - 1. pemindahan hak karena jual beli;
 - 2. tukar menukar;
 - 3. hibah;
 - 4. hibah wasiat;
 - 5. waris;
 - 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

8. penunjukan pembeli dalam Lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah;
 14. pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak;
 15. keterangan yang di dalamnya berisi dibayar atau belum dibayar;
 16. nama, tempat, dan tanggal, bulan, serta tahun dibuatnya laporan; dan
 17. nama PPAT atau Notaris dan Pejabat Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara, tanda tangan dan stempel jabatan.
- (3) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) PPAT atau Notaris yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan.
- (5) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Apabila laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati up. Kepala Badan Keuangan Daerah, Kepala Badan Keuangan Daerah akan menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah atas sanksi administratif berupa denda kepada PPAT atau Notaris.
- (2) Apabila laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tidak disampaikan kepada Bupati up. Kepala Badan Keuangan Daerah, kepala kantor yang membidangi pelayanan Lelang negara dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT atau Notaris tetap membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan keterangan NIHIL.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Semarang Nomor 37 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pelaporan Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2016 Nomor 37), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024.

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

Ditetapkan di Ungaran
pada tanggal 29 Desember 2023

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA

Diundangkan di Ungaran
pada tanggal 29 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SEMARANG,

ttd.

DJAROT SUPRIYOTO

BERITA DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2023 NOMOR 88

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEMARANG,



EVI SUNARIAH
EVI SUNARIAH
NIP. 197803082006042004

LAMPIRAN
 PERATURAN BUPATI SEMARANG
 NOMOR 88 TAHUN 2023
 TENTANG
 TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAU
 NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN
 LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH
 LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

LAPORAN BULANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAU NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN
 LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Notaris/PPAT...../Kepala Kantor.....

Bulan Tahun

No	Tgl/ bln/ thn	Nama WP	Alamat WP	Alamat Objek Pajak	NOPD	NPWP	Nomor Hak	Luas Tanah	NJOP Tanah/ m ²	Luas Bangun an	NJOP Bangunan / m ²	NJOP PBB- P2	NPOP	NPOPT KP	NPOPKP	BPHTB yang Terutang	Jenis Peroleh an	Ket

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA