



BUPATI CIREBON
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI CIREBON
NOMOR 5 TAHUN 2024
TENTANG

TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/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 CIREBON,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 60 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaporan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/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 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 8 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

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 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);

3. 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);

4. 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);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 68);
6. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 156 Tahun 2023 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2023 Nomor 156).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN / ATAU BANGUNAN.

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Cirebon;
2. Bupati adalah Bupati Cirebon;
3. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon;
4. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon;
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat 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;
6. PPAT Sementara yang selanjutnya disingkat PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
7. Kepala Kantor adalah Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara dalam pembuatan akta atau risalah lelang;
8. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;
9. Akta adalah dokumen yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT/PPATS, BPN ATR;
10. Aplikasi BPHTB online adalah sistem aplikasi yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten untuk memberikan kemudahan dalam pengelolaan BPHTB, sehingga tujuan penerimaan atau pendapatan Pajak dari sektor Pajak

BPHTB bisa tercapai secara maksimal dan melebihi target yang diharapkan

11. Akun BPHTB *online* adalah *user id* dan *password* yang diberikan kepada PPAT/PPATS/Kepala Kantor untuk menggunakan aplikasi BPHTB *online*.

Pasal 2

- (1) Pejabat pembuat akta tanah sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kewajiban pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga bagi PPATS, PPAT Khusus, PPAT Pengganti dan Notaris Pengganti.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan bentuk yang tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati melalui Kepala Bapenda paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (5) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menggunakan bentuk yang terdapat pada Lampiran II dan Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Bupati melalui Kepala Bapenda dapat melakukan pemeriksaan terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4).

Pasal 3

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara/Notaris atau Kepala Kantor wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Bupati melalui Kepala Badan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) pada bulan berikutnya.
- (2) Kewajiban pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga bagi PPATS, PPAT Khusus, PPAT Pengganti dan Notaris Pengganti.
- (3) Penyusunan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan tanggal dan bulan pengesahan/penomoran akta atau risalah lelang.

- (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk penyederhanaan administrasi perpajakan sehingga dapat digunakan untuk kepentingan:
 - a. BPHTB;
 - b. pelaporan mutasi subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2); dan
 - c. data awal adanya perubahan data yuridis dan/atau berikut data fisik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 4

- (1) Tata cara pelaporan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. PPAT/PPATS menerima SSPD BPHTB lembar 2 dari Wajib Pajak;
 - b. PPAT/PPATS membuat Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atas setiap akta yang telah diterbitkan; dan
 - c. PPAT/PPATS menyampaikan Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati melalui Kepala Badan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) pada bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan laporan risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berbentuk file elektronik yang dikirimkan melalui Aplikasi BPHTB *online* dengan menggunakan *web browser* <https://simpad.cirebonkab.go.id/bphtb/login>.
- (3) Pengisian laporan dilakukan secara otomatis berdasarkan data-data yang telah diinput untuk mendapatkan nomor *booking*.
- (4) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor hanya diwajibkan mengisi data nomor dan tanggal akta/risalah lelang.

Pasal 5

- (1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan/ pengalihan pembebanan hak atas tanah dan/atau bangunan atau hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Dalam hal melaporkan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, maka nilai tanggungan tidak dilaporkan.
- (3) Dalam hal membuat akta hibah sebagai pelaksanaan hibah wasiat, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau berikut bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (4) Dalam hal pelaksanaan hibah wasiat tidak terutang pajak, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menandatangani

akta tanpa harus diserahkan bukti pembayaran pajak terlebih dahulu.

- (5) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta/ risalah lelang yang dibuat, PPAT/PPATS/Kepala Kantor tetap membuat dan menyampaikan laporan.
- (6) Apabila PPAT/PPATS berstatus Pensiun/ Cuti/ Pindah Wilayah Kerja, agar segera melaporkan melalui surat kepada Kepala Badan dan melaporkan perubahan status melalui Aplikasi BPHTB online.

Pasal 6

- (1) Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPATS Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara tidak melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati up. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan yang tidak disampaikan dan/atau terlambat disampaikan.
- (2) Tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditagih dengan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan merupakan penerimaan daerah yang dibayarkan ke Kas Daerah dengan menggunakan Surat Tanda Setoran (STS).
- (3) Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan dikirimkan berupa file elektronik kepada PPAT/PPATS/Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, melalui Aplikasi BPHTB *online*.
- (4) Surat Tanda Setoran (STS) yang dikeluarkan oleh Bank persepsi sebagai tempat pembayaran adalah merupakan bukti sah pembayaran sanksi administrasi sesuai Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD).

Pasal 7

Kepala Badan Pendapatan Daerah melalui Kepala Bidang Pengelolaan Pajak Daerah akan menonaktifkan sementara menu *booking (user id)* dalam akun milik PPAT/PPATS/Kepala Kantor pada Aplikasi BPHTB *online* apabila :

- a. PPAT/PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum melaporkan laporan bulanan dimaksud serta membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap bulannya;
- b. PPAT/PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap penandatanganan akta sebelum pembayaran pajak BPHTB;
- c. PPAT/PPATS serta Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara belum membayarkan kekurangan pajak BPHTB apabila terdapat Kurang Bayar BPHTB;

- d. Menu *booking* dalam akun BPHTB *online*, akan diaktifkan kembali setelah yang bersangkutan menyerahkan copy Surat Tanda Setoran (STS) sebagai bukti pembayaran denda dan laporan.

Pasal 8

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Cirebon Nomor 20 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaporan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang Membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam Pembuatan Akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2019 Nomor 22), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumber
pada tanggal 8 Januari 2024



Diundangkan di Sumber
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

HILMY RIVA'I

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2024 NOMOR

LAMPIRAN I: PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR : 5 TAHUN 2024
TANGGAL : 8 JANUARI 2024
TENTANG : TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

FORMULIR LAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

PEMERINTAH KABUPATEN CIREBON
LAPORAN BULANAN PPAT/S
PERIODE PELAPORAN :

PPAT/S :
NO. SURAT TANGGAL :
BULAN :

NO.	NO. SSPD	TANGGAL TRANSAKSI	NOP	THN. SPT	NAMA WAJIB PAJAK	JENIS PEROLEHAN	NJOP	HARGA TRANSAKSI	NILAI PEROLEHAN	BPHTB TERUTANG	NO. AKTA	TANGGAL AKTA



Diundangkan di Sumber
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

HILMY RIVAT
BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2024 NOMOR

LAMPIRAN II: PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR : 5 TAHUN 2024
TANGGAL : 8 JANUARI 2024
TENTANG : TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

FORMULIR LAPORAN KEPALA KANTOR BIDANG PELAYANAN LELANG NEGARA

PEMERINTAH KABUPATEN CIREBON
LAPORAN BULANAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG CIREBON
PERIODE PELAPORAN :

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG CIREBON

NO. :
SURAT :
TANGGAL : BULAN :

NO.	NO. SSPD	TANGGAL TRANSAKSI	NOP	THN. SPPT	NAMA WAJIB PAJAK	JENIS PEROLEHAN	NJOP	HARGA TRANSAKSI	NILAI PEROLEHAN	BPHTB TERUTANG	NO. RISALAH LELANG	TANGGAL RISALAH LELANG



Diundangkan di Sumber
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

HILMY RIVA'I
BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2024 NOMOR

LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI CIREBON
NOMOR : 5 TAHUN 2024
TANGGAL : 8 JANUARI 2024
TENTANG : TATA CARA PELAPORAN BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN KEPALA KANTOR YANG MEMBIDANGI PELAYANAN LELANG NEGARA DALAM PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

FORMULIR LAPORAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIREBON

PEMERINTAH KABUPATEN CIREBON
LAPORAN BULANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIREBON
PERIODE PELAPORAN :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NO. : BULAN :
SURAT
TANGGAL :

NO.	NO. SSPD	TANGGAL TRANSAKSI	NOP	THN. SPPT	NAMA WAJIB PAJAK	JENIS PEROLEHAN	NJOP	HARGA TRANSAKSI	NILAI PEROLEHAN	BPHTB TERUTANG	NO. SK	TANGGAL SK



Diundangkan di Sumber
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,

HILMY RIVAI
BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2024 NOMOR