



Bupati Bekasi

PERATURAN BUPATI BEKASI

NOMOR : 47 TAHUN 2017

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BEKASI NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN BEKASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI

- Menimbang : a. bahwa untuk lebih meningkatkan pelayanan, daya guna dan optimalisasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang semula telah ditetapkan melalui Peraturan Bupati Bekasi nomor 1 Tahun 2011 tentang sistem dan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ketentuan-ketentuannya perlu ditinjau dan disesuaikan kembali ;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, maka perubahannya perlu ditetapkan kembali dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat; (Berita Negara Tahun 1950);
2. 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);
3. 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 Lembar Negara Nomor 5679);

PASAL I

Beberapa Ketentuan Peraturan Bupati Bekasi Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Kabupaten Bekasi (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2011 Nomor 1) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi dan harus dibaca sebagai berikut :
 1. Daerah adalah Kabupaten Bekasi
 2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bekasi
 3. Bupati adalah Bupati Bekasi
 4. Badan Pendapatan Daerah adalah Perangkat Daerah yang mempunyai kewenangan di Bidang Pajak Daerah
 5. Bea Perlohan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB
 6. 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
 7. 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
 8. 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.
 9. 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, perseroaan lainnya, badan usaha milik Negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
 10. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta/risalah lelang pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
 11. Bendahara Penerimaan Pembantu adalah Pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan dan bertanggung jawabkan uang Pendapatan Daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada Perangkat Daerah yang mempunyai tugas, pokok dan fungsi di bidang pendapatan Daerah.
 12. Bendahara Penerimaan Pembantu adalah pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan, dan bertanggungjawabkan uang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan APBD pada unit kerja SKPD.

4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ketentuan Umum Tata cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5489);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2008 tentang urusan Pemerintah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2008 Nomor 6);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Perpajakan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2010 Nomor 7);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2012 Nomor 7);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2016 Nomor 6);
10. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 14B Tahun 2007 Tentang Mekanisme Penyusunan Produk Hukum Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Bekasi (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 14 B);
11. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 45 Tahun 2011 tentang Petunjuk Teknis Perpajakan Daerah Kabupaten Bekasi (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 45);
12. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 82 Tahun 2016 tentang kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 82).

M E M U T U S K A N

Menetapkan : PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN BEKASI

13. Bank atau Tempat Lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
14. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/ atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
15. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
17. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
18. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak diisi yang dibantu oleh PPAT/ PPATs melalui aplikasi/ Sistem yang disediakan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bekasi digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. Username adalah Hak Akses yang diberikan kepada PPAT/ PPATS dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk digunakan dalam mengisi dan melampirkan Dokumen Wajib Pajak melalui E-BPHTB Kabupaten Bekasi.
20. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi akan diberikan Username untuk mengetahui informasi data Wajib Pajak yang sudah membayar pajak BPHTB melalui E-BPHTB Kabupaten Bekasi.

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (4) sehingga berbunyi dan harus dibaca sebagai berikut :

Pasal 2

- (4) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b) adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak, diisi yang dibantu oleh PPAT/PPATS melalui aplikasi/sistem yang disediakan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bekasi.
3. Ketentuan Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (2), ayat (3), Pasal 7 ayat (1), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi yang dibantu oleh PPAT/PPATs dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melalui aplikasi/ Sistem yang disediakan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bekasi.

Pasal 6

- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Kebenaran Informasi yang tercantum dalam aplikasi/sistem E-BPHTB; dan
 - b. Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) bila dipandang perlu, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan dengan kriteria :
 - c. Subjek Pajak yang mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran, keringanan, pembebasan dan pembatalan ketentuan BPHTB;
 - d. Objek pajak yang memiliki luas lebih dari 10.000 m² dan atau dengan nilai transaksi lebih dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
 - e. Wajib Pajak yang memiliki Badan Hukum.

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah atau Nomor Bayar BPHTB yang dicetak melalui aplikasi/ Sistem E-BPHTB.
- (3) Besarnya nilai perolehan Objek Pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari transaksi jual beli atau tukar menukar atau hibah atau pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya atau pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan atau peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau pemberian hak baru atau penggabungan usaha dan peleburan usaha atau pemekaran usaha atau hadiah atau penunjukan pembeli dalam lelang ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan lebih dari satu kali dalam 1 (satu) Tahun Pajak hanya diberikan NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang pertama.
- (5) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari hibah wasiat atau waris ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan lebih dari satu kali dalam 1 (satu) Tahun Pajak yang diberikan NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pertama.
- (6) Tata cara pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran III yang tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal 13-11- 2017

BUPATI BEKASI

Ttd,

Hj.NENENG HASANAH YASIN

Diundangkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 13 - 11 - 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI,

Ttd,

H. UJU

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2017 NOMOR 47

Salinan sesuai dengan aslinya,
Kepala Bagian Hukum


H. ALEX SATUDI

4. Lampiran I Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Lampiran II Prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) Beberapa Ketentuan diubah dan ditambah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Langkah 5

Berdasarkan prosedur yang telah berjalan, PPAT menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

Langkah 6

Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka PPAT/PPATS mengisi data transaksi wajib pajak melalui aplikasi/sistem E-BPHTB, lalu mencetak surat setoran pajak daerah atau nomor bayar BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, PPAT lalu menandatangani surat setoran pajak daerah BPHTB.

**PROSEDUR PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BPHTB
(SSPD BPHTB)**

A. GAMBARAN UMUM

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam aplikasi/sistem E-BPHTB prosedur ini dilakukan setelah PPAT/PPATS mengisi data transaksi Wajib Pajak melalui aplikasi/sistem E-BPHTB lalu mencetak Surat Setoran Pajak Daerah atau nomor BPHTB untuk pembayaran melalui BANK yang ditunjuk. Penelitian dilakukan melalui Aplikasi/Sistem atau melalui dokumen yang dibawa Wajib Pajak ke Badan Pendapatan Daerah yang mempunyai kewenangan di Bidang Pajak Daerah BPHTB, jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan menandatangani/validasi surat setoran pajak daerah BPHTB.

C LANGKAH-LANGKAH TEKNIS

Langkah I

Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB, Dokumen pendukung terdiri atas :

- SSPD BPHTB;
- Fotokopi KTP Pembeli;
- Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan), Surat Tugas dari Notaris/Developer;
- Akta Waris / Keterangan Waris (dalam hal transaksi waris);
- Draft Akta Jual Beli / Surat Keterangan Transaksi;
- Fotokopi Kartu NPWP;
- Surat Setoran Pajak (SSP);
- Melampirkan fotokopi SPPT PBB / STTS PBB / Bukti Pembayaran PBB lainnya :dan
- Tidak memiliki tunggakan PBB selama Sepuluh (10) Tahun terakhir.

Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB dan dokumen pendukung kepada PPAT/PPATS. Pihak PPATS melampirkan dokumen tersebut di Aplikasi /Sistem E-BPHTB atau menyerahkan langsung kepada fungsi Pelayanan pada Badan Pendapatan Daerah yang mempunyai kewenangan di bidang Pajak Daerah.

Langkah 2

Fungsi Pelayanan menerima SSPD BPHTB dan dokumen pendukung melalui Aplikasi / Sistem E-BPHTB dari Wajib Pajak atau PPAT/PPATS. Fungsi Pelayanan kemudian memberikan pelayanan.

Langkah 3

Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam Aplikasi / sistem E-BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak. Badan Pendapatan Daerah berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data.

Langkah 4

- **BPHTB TIDAK TERHUTANG / NIHIL**

Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka fungsi pelayanan akan memberikan checklist yang berarti SSPD BPHTB sudah di Validasi.

- **BPHTB TERHUTANG**

Memeriksa bukti Pembayaran melalui Aplikasi / Sistem E-BPHTB yang terintegrasi kepada Bank yang ditunjuk / Bendahara, dan setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka fungsi pelayanan akan memberikan checklist yang berarti SSPD BPHTB sudah di Validasi.

Langkah 5

Setelah SSPD BPHTB diberi checklist dan sudah divalidasi. PPAT/PPATS akan diberikan pemberitahuan / notifikasi melalui Aplikasi / Sistem E-BPHTB.

Langkah 6

Wajib Pajak atau PPAT/PPATS bisa mengambil SSPD BPHTB yang sudah divalidasi.

Ditetapkan di Cikarang Pusat

Pada tanggal 13-11- 2017

BUPATI BEKASI

Ttd,

Hj.NENENG HASANAH YASIN

Diundangkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 13 - 11 - 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI,

Ttd,

H. UJU

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2017 NOMOR 47

Salinan Sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum

H.ALEX SATUDI