



SALINAN

BUPATI DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK
NOMOR 63 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang : a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan merupakan pajak daerah yang menjadi salah satu sumber pendapatan asli Daerah yang sangat diperlukan untuk mendukung kemandirian Daerah dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 98 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah harus ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun setelah Peraturan Daerah diundangkan;
- c. bahwa Pemerintah Daerah belum memiliki dasar hukum dalam peraturan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sehingga perlu menetapkan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 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. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2023 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 12);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Bupati adalah Bupati Demak.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. 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.

7. 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.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. 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.
10. 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.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
14. 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.
15. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
16. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
17. 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.
18. Kuasa adalah orang yang menerima kuasa khusus dari Wajib Pajak untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan tertentu dari Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
19. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

20. 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 apa pun, 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.
21. 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 dan dan/atau Bangunan.
22. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
23. Bank atau Tempat Lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
24. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.
25. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
26. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
27. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.

28. 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.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
30. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
31. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
32. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
33. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
35. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya dibayar .
36. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

37. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
38. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, dan SKPDLB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
39. Penelitian SSPD BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD BPHTB dengan keadaan dilapangan.
40. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Perpajakan Daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan/peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah.
41. Validasi adalah pengesahan atau pengujian kebenaran atas verifikasi BPHTB.
42. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
43. Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
44. Pengelolaan BPHTB Melalui Sistem Informasi Manajemen yang selanjutnya disebut E-BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang terintegrasi dengan SIMPBB-P2 mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
45. Sistem Informasi Pajak Daerah adalah sistem aplikasi yang terdiri dari sistem pembayaran Pajak secara elektronik, target Pajak dan realisasi Pajak beserta laporannya.
46. Tanda Tangan Elektronik yang selanjutnya disebut TTE adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi.

BAB II
OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Objek BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. 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; atau
 13. hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi:
 - a. untuk kantor Pemerintah Pusat, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- f. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- g. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Persyaratan untuk yang dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf g meliputi:

- a. berdomisili dan memiliki kartu tanda penduduk Daerah;
- b. berpenghasilan dibawah upah minimum regional Daerah pada saat tahun pengajuan;
- c. objek tanah dan atau bangunan merupakan kepemilikan yang pertama kali;
- d. peruntukan rumah umum paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan untuk pembangunan swadaya paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi);
- e. nilai tanah dan bangunan paling tinggi sama dengan nilai perumahan bersubsidi program pemerintah pada saat pengajuan; dan
- f. surat keterangan dari pejabat yang berwenang di wilayah setempat.

BAB III

DASAR PENGENAAN PAJAK, TARIF PAJAK, DAN PENGHITUNGAN PAJAK

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan BPHTB yaitu NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan:
 - a. jual beli yaitu harga transaksi;
 - b. tukar menukar yaitu Nilai Pasar;
 - c. hibah yaitu Nilai Pasar;
 - d. hibah wasiat yaitu Nilai Pasar;
 - e. waris yaitu Nilai Pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau hukum lainnya yaitu Nilai Pasar;

- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yaitu Nilai Pasar;
 - h. peralihan karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Nilai Pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak yaitu Nilai Pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak yaitu Nilai Pasar;
 - k. penggabungan usaha yaitu Nilai Pasar;
 - l. peleburan usaha yaitu Nilai Pasar;
 - m. pemekaran usaha yaitu Nilai Pasar;
 - n. hadiah yaitu Nilai Pasar; dan
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang yaitu harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan yakni NJOP Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP PBB P2.
- (5) Besarnya NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (7) Dalam hal perolehan hak karena hibah sederajat diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah NPOP 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- (8) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk perolehan tahun berjalan.
- (9) Objek BPHTB yang perolehannya tahun sebelumnya maka nilai perolehan objek BPHTB menggunakan Nilai Pasar.
- (10) Nilai Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebagai berikut:

- a. jual beli sebesar 5% (lima persen);
- b. tukar-menukar sebesar 5% (lima persen);
- c. hibah sebesar 5% (lima persen);
- d. hibah wasiat sebesar 5% (lima persen);
- e. waris sebesar 1,5% (satu koma lima persen);
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain sebesar 5% (lima persen);
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan sebesar 5% (lima persen);
- h. penunjukan pembeli dalam lelang sebesar 5% (lima persen);
- i. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar 2,5% (dua koma lima persen);
- j. penggabungan usaha sebesar 5% (lima persen);
- k. peleburan usaha sebesar 5% (lima persen);
- l. pemekaran usaha sebesar 5% (lima persen); dan
- m. hadiah sebesar 5% (lima persen).

BAB IV

WILAYAH PEMUNGUTAN DAN TATA CARA PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu

Wilayah Pemungutan

Pasal 6

BPHTB dipungut di Daerah.

Bagian Kedua

Tata Cara Pemungutan

Paragraf 1

Penyelenggaraan Sistem Online Pajak

Pasal 7

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak dapat menyelenggarakan sistem online Pajak.
- (2) Penyelenggaraan sistem online Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. meningkatnya kepatuhan dan kemudahan Wajib Pajak dalam melaporkan omzet usaha secara cepat, akurat dan aktual;
 - b. menghindari terjadinya benturan kepentingan antara petugas pajak dan Wajib Pajak dalam pelaksanaan ketentuan perpajakan Daerah;

- c. meningkatnya kualitas dan kuantitas fasilitasi layanan, pembinaan dan pengawasan di bidang perpajakan Daerah;
 - d. meningkatnya estimasi pendapatan Daerah yang berasal dan Pajak secara berkala dan sewaktu-waktu;
 - e. memberikan jaminan pembayaran Pajak oleh Subjek Pajak dalam memberikan kontribusi ke Daerah; dan
 - f. meningkatnya kepercayaan dan kepuasan masyarakat terhadap pengelolaan Pajak.
- (3) Sistem online Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai sarana dan sistem informasi data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh Wajib Pajak/Notaris/PPAT/PPATS/Pejabat lelang untuk menginput dan merekam setiap transaksi BPHTB.
- (4) Wajib Pajak/Notaris/PPAT/PPATS/Pejabat lelang wajib menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya.
- (5) Dalam hal sistem online Pajak tidak dapat dijangkau oleh Wajib Pajak/Notaris/PPAT/PPATS/Pejabat lelang yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain, maka Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak membantu dalam menginput dan merekam transaksi BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Paragraf 2

Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak/Notaris/PPAT/PPATS/Pejabat lelang melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB.
- (2) Pendaftaran dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan sistem online Pajak beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) Transaksi BPHTB yang sudah terdaftar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan verifikasi dan validasi meliputi:
- a. kebenaran informasi yang tercantum dalam transaksi BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung transaksi BPHTB.
- (4) Verifikasi dan validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disertai dengan Pemeriksaan lapangan.
- (5) Transaksi BPHTB yang telah dilakukan verifikasi dan validasi sebagaimana pada ayat (4) selanjutnya akan diterbitkan nomor bayar.

Paragraf 3
Tata Cara Pelaksanaan Pembayaran

Pasal 9

- (1) Nomor bayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5) digunakan untuk pembayaran ke bank persepsi atau bank dan tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Transaksi BPHTB yang telah dilakukan pembayaran akan dilakukan TTE pada SSPD BPHTB.
- (3) SSPD BPHTB yang telah dilaksanakan TTE sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bukti transaksi BPHTB telah terbayarkan dan digunakan untuk salah satu lampiran pengajuan pemindahan hak atau pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Paragraf 4
Saat Pajak Terutang

Pasal 10

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
 - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/ atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak membayar sendiri BPHTB yang terutang.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:
 - a. SKPDKB dalam hal jika berdasarkan hasil Pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
 - b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang.
 - c. SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
 - d. SKPDLB dalam hal jumlah pajak yang dibayar lebih besar dari jumlah pajak yang terutang, pembayaran BPHTB telah dilakukan sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan, adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB telah dibayar; dan/atau
 - e. STPD jika Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) 1 (satu) bulan dihitung dari Pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.
- (4) Dalam hal pembayaran BPHTB dilakukan di tahun berikutnya setelah tanggal penetapan akta Jual Beli, maka nilai perhitungan penetapan BPHTB dihitung berdasarkan saat terakhir diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 12

- (1) Pembayaran Pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SPTPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, STPD.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak melalui Kas Umum Daerah atau rekening penampungan sementara Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 13

- (1) SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar Penagihan Pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak belum menyelesaikan pembayaran sampai dengan jatuh tempo maka diterbitkan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis.
- (3) Dalam hal jumlah pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis, jumlah pajak yang harus dibayar ditagih dengan Surat Paksa.
- (4) Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, sita, dan lelang dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

TATA CARA PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 14

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terkait perpajakan Daerah.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil Pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan

- e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu Objek BPHTB.
- (3) Permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi atas SKPDKB, SKPDKBT dan STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan secara tertulis oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak kepada Bupati melalui Badan, paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.
 - (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan keputusan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan.
 - (5) Dalam hal setelah 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi, permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 15

Tata cara pemberian pengurangan BPHTB meliputi:

- a. Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak dengan bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
- b. atas permohonan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dapat dilakukan Penelitian yang dituangkan dalam berita acara;
- c. Penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b dilakukan dalam hal dipandang perlu; dan
- d. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses.

Pasal 16

- (1) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a memperhatikan:
 - a. kondisi tertentu Wajib pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 - 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi;

2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat Pemerintah Daerah setempat;
 3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana, dan Ruman Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; dan
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu sederajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan Pemerintah;
 4. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha yang telah memperoleh keputusan persetujuan penggabungan usaha;
 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula yang disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta; dan
 6. Wajib Pajak orang pribadi, veteran, Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Polisi Republik Indonesia atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah.

7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia /Pegawai Negeri Sipil.
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain digunakan untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta, dan institusi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 17

- (1) Besaran pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ditetapkan sebagai berikut:
- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a angka 3 dan angka 5;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, dan huruf c;
 - c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a angka 1; dan
 - d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b angka 2 dan angka 7.
- (2) Penyelesaian permohonan pengurangan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

BAB VI

TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu

Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
- a. SPPT;
 - b. SKPD;
 - c. SKPDKB;
 - d. SKPDKBT; dan
 - e. SKPDLB.

- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak atau penanggung pajak.
- (3) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterima paling lambat 6 (enam) bulan sejak diterima.

Pasal 19

Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak dengan disertai alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan pajak dan untuk 1 (satu) tahun pajak atau masa pajak dengan melampirkan fotokopinya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak;
- f. dalam hal surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak; dan
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

Pasal 20

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf d, Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak dapat meminta Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

Pasal 21

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal surat keberatan diterima, memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Penyelesaian permohonan keberatan dapat melalui penelitian yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 22

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan Pemeriksaan lapangan, maka Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan Pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan keberatan penetapan Pajak.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan Pemeriksaan lapangan, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk menugaskan Pejabat untuk menyusun masukan dan pertimbangan atas keberatan Wajib Pajak atau Kuasa Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil Pemeriksaan keberatan penetapan Pajak.

Bagian Kedua
Tata Cara Permohonan Banding

Pasal 23

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Pelaksanaan permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PENGAWASAN

Pasal 24

- (1) Bupati melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan Pajak.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara teknis dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pajak.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, maka:

- a. Peraturan Bupati Nomor 30 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Demak Tahun 2011 Nomor 30);
 - b. Peraturan Bupati Nomor 36 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 30 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Demak Tahun 2014 Nomor 37);
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 26

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Demak
pada tanggal 30 Desember 2024

BUPATI DEMAK,

TTD

EISTI'ANAH

Diundangkan di Demak
pada tanggal 30 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

TTD

AKHMAD SUGIHARTO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2024 NOMOR 63

Salinan Sesuai Dengan Aslinya

Pk. Kepala Bagian Hukum

Setda Kabupaten Demak



Konstanti Irfani, S.H., M.H.

Pembina Utama Muda

NIP. 197007081995032003