



NOMOR 65 TAHUN 2023

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 65 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI CIREBON NOMOR 57 TAHUN 2019
TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

- Menimbang : a. bahwa Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka optimalisasi pendapatan daerah melalui tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta untuk mendukung peningkatan penerimaan pajak daerah, perlu mengubah Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Cirebon tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan 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 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 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 5. 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);
 6. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2011 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 9 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2018 Nomor 9);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2016 Nomor 12) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Cirebon (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2021 Nomor 1);
 8. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2022

Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 62);

9. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2019 Nomor 60);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 57 TAHUN 2019 TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2019 Nomor 60) diubah sebagai berikut:

1. Diantara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 9 disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (1a) , sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 9

- (1) BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (1a) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersamakan dengan:
 - a. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) BPHTB, yang digunakan Wajib Pajak 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; dan
 - b. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah.

- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Bank Persepsi, gerai modern, *Payment Point Online Bank (PPOB)* dan lain-lain yang telah bekerja sama dengan pihak Bank Persepsi sesuai waktu yang ditentukan dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT dan SSPD.
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tunai dan non tunai.
- (4) Kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada saat :
 - a. dibuat dan ditandatangani akta dalam hal jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan hadiah;
 - b. dilakukan pendaftaran hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal waris dan hibah wasiat;
 - c. ditunjuknya pemenang lelang dalam hal lelang;
 - d. ditandatanganinya surat keputusan pemberian hak oleh Pejabat Pertanahan dalam hal pemberian hak baru;
 - e. putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam hal pelaksanaan putusan hakim.

2. Ketentuan Pasal 14 diubah, sehingga Pasal 14 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 14

- (1) Hasil penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dapat berupa :
 - a. apabila telah sesuai antara jumlah pembayaran dan jumlah pajak terutang dan/atau antara informasi dan dokumen pendukung yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan yang sesungguhnya, maka SSPD BPHTB dapat divalidasi;
 - b. apabila terdapat ketidaksesuaian antara pembayaran dengan pajak terutang yang harus dibayar, maka SSPD BPHTB sementara tidak divalidasi sampai pajak terutang dibayar;
 - c. untuk melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dikeluarkan SKPDKB BPHTB;

- d. apabila terdapat ketidaksesuaian antara informasi dan dokumen pendukung yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan kondisi riil objek pajak BPHTB, maka wajib pajak harus menyesuaikan dan/atau memenuhi atau melengkapi dokumen yang diperlukan;
 - e. setelah wajib pajak menyesuaikan dan/atau memenuhi atau melengkapi dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf d, maka SSPD BPHTB dapat divalidasi;
 - f. apabila terdapat ketidaksesuaian antara pembayaran dengan pajak terutang yang harus dibayar dan ketidaksesuaian antara informasi dan dokumen pendukung yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan kondisi riil objek pajak BPHTB maka berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e.
- (2) Hasil keluaran atas penelitian SSPD BPHTB adalah SSPD BPHTB yang memiliki status telah terverifikasi di dalam sistem.
 - (3) Berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka muatan materiil pada SSPD BPHTB dapat digunakan untuk melakukan pemutakhiran data objek dan subjek PBB-P2 pada sistem informasi manajemen PBB-P2 dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk perolehan hak atas seluruh objek sebagaimana dimaksud pada SPPT PBB-P2, maka dilakukan pemutakhiran data objek dan subjek PBB-P2 secara otomatis pada sistem informasi manajemen PBB-P2;
 - b. untuk perolehan hak atas sebagian objek sebagaimana dimaksud pada SPPT PBB-P2 yang mengakibatkan adanya pemisahan atau pemecahan SPPT PBB-P2, maka perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu;
 - c. untuk perolehan hak atas lebih dari 1 (satu) objek sebagaimana dimaksud pada SPPT PBB-P2 yang mengakibatkan adanya penggabungan SPPT PBB-P2, maka perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu.
 - (4) Dalam rangka melakukan pemutakhiran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), petugas melengkapi data lampiran SPOP PBB-P2.

Pasal II

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 1 September 2023

BUPATI CIREBON,

TTD

IMRON

Diundangkan di Sumber
pada tanggal 1 September 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2023 NOMOR 65