



BUPATI CIREBON  
PROVINSI JAWA BARAT

KEPUTUSAN BUPATI CIREBON

NOMOR : 900.1.13.1/Kep. 10 -Bapenda/2026

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF PEMBAYARAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TAHUN 2026

BUPATI CIREBON,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 116 Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bupati dapat memberikan insentif fiskal berupa pengurangan pembayaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Pemberian Insentif Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2026;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4198);
  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. Undang-Undang Nomor 107 Tahun 2024 tentang Kabupaten Cirebon di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7044);
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 Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2025 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 82);
8. Peraturan Bupati Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2024 Nomor 68) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Cirebon Nomor 50 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2025 Nomor 52);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

- KESATU : Pemberian Insentif Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2026.
- KEDUA : Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU adalah:
- a. perolehan hak atas tanah sawah diberikan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - b. perolehan hak atas tanah darat dan/atau bangunan (non sawah) diberikan sebesar 10 % (sepuluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - c. perolehan hak atas tanah tambak diberikan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.

- d. perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk kepentingan Pendidikan dan pondok pesantren diberikan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
- e. perolehan hak atas tanah dan bangunan Untuk transaksi waris, hibah wasiat, hibah dan pembagian hak bersama diberikan sebesar 40 % (empat puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.

KETIGA : Insentif Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2026 sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA diberikan dengan ketentuan:

- a. Dasar pengenaan pokok BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- b. Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahun berjalan.
- c. Pengurangan BPHTB diberikan kepada wajib pajak apabila telah menyelesaikan pembayaran seluruh utang PBB-P2 sejak masa pajak tahun 2009 pada objek peralihan hak.
- d. Terhadap Wajib Pajak yang telah menerima insentif pokok BPHTB dapat dikenakan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB yang terdapat kesalahan perhitungan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

KEEMPAT : Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA tidak diberlakukan untuk:

- a. Peralihan hak atas Hasil Penetapan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
- b. Peralihan hak atas jual beli tanah dan/atau bangunan unit perumahan bersubsidi yang harga jualnya sudah ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan.
- c. Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk perusahaan (PT atau CV).
- d. peralihan hak atas jual beli tanah dan/atau bangunan unit perumahan komersil yang harga jualnya ditetapkan berdasarkan nilai penjualan/transaksi.

KELIMA : Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA dilakukan secara jabatan dengan cara penyesuaian pada sistem informasi BPHTB.

KEENAM : Keputusan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sumber  
pada tanggal 15 Januari 2026

BUPATI CIREBON,



IMRON

Tembusan:  
Yth. Inspektur Kabupaten Cirebon.

KARTU KENDALI PERGERAKAN DOKUMEN PRODUK HUKUM

A. IDENTITAS DOKUMEN

Nama Produk Hukum	Pemberian Insentif Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2016.
Jenis Produk Hukum	<input type="checkbox"/> Perda <input type="checkbox"/> Perbup <input checked="" type="checkbox"/> SK <input type="checkbox"/> Lainnya:
Pemrakarsa	Balenda.
Unit Pengolah	Bagian Hukum.

B. KENDALI TANGGAL TERIMA & PENGEMBALIAN

Catatan: Tabel ini digunakan setiap kali dokumen diterima, dikembalikan, dan diterima kembali (revisi).

No	Tanggal Diterima	Dari	Tanggal Dikembalikan	Kepada	Status	Alasan / Keterangan Singkat
1	02 - 02 - 2016	Bagian Perencanaan dan GDA		Bagian Hukum.	<input checked="" type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Dikembalikan <input type="checkbox"/> Lanjut	Analisis konsepsi dan pemantauan Rancangan Keppbub serta cek pemenuhan dokumen usulan.
2					<input type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Dikembalikan <input type="checkbox"/> Lanjut	
3					<input type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Dikembalikan <input type="checkbox"/> Lanjut	
4					<input type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Dikembalikan <input type="checkbox"/> Lanjut	
5					<input type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Dikembalikan <input type="checkbox"/> Lanjut	

C. POSISI TERAKHIR DOKUMEN

Tanggal	Posisi Dokumen Saat Ini	Status Akhir	Keterangan
		<input type="checkbox"/> Proses <input type="checkbox"/> Menunggu Revisi <input type="checkbox"/> Selesai	

PETUNJUK SINGKAT PENGGUNAAN: 1. Setiap dokumen masuk wajib dicatat tanggal diterima. 2. Jika dikembalikan untuk perbaikan, isi tanggal dikembalikan dan alasan. 3. Jika dokumen masuk kembali (revisi), lanjutkan ke baris berikutnya. 4. Satu kartu kendali digunakan sampai dokumen selesai ditetapkan. 5. Kartu ini menjadi alat bukti administrasi pergerakan dokumen.