



BUPATI JAYAPURA
PROVINSI PAPUA
PERATURAN BUPATI JAYAPURA
NOMOR 41 TAHUN 2024

TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JAYAPURA,

- Menimbang: a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu mengoptimalkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu mengatur tentang tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten-kabupaten Otonom di Propinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2907);
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 155, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6697);
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 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);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak dan Retribusi Daerah;
8. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Nomor 78);

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 Jayapura.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Jayapura.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Badan Pengeelola Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bappenda adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan pendapatan daerah.
6. Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat.
7. Rekening Kas Umum Daerah yang selanjutnya disingkat RKUD adalah rekening tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah pada bank yang ditetapkan.
8. 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.

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, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, BUMD, atau badan usaha milik Kampung, dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
10. 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.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
12. 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.
13. 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.
14. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
15. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
16. Jual Beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
17. Tukar Menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
18. Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan/atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
19. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
20. Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

21. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia).
22. Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum Lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
23. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
24. Penunjukan Pembeli dalam Lelang adalah penetapan pemegang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
25. Pelaksana dari Putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut.
26. Penggabungan Usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
27. Peleburan Usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
28. Pemekaran Usaha yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
29. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
30. Pemberian Hak Baru Karena Kelanjutan Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah-tanah yang berasal dari pelepasan hak.
31. Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
32. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
33. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan.
34. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang.
35. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain,

yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

36. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
37. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
38. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
39. Petugas Pemungut adalah petugas yang ditunjuk untuk memungut pajak dan menyetorkannya ke tempat pembayaran.
40. Tempat Pembayaran adalah Bank atau tempat pembayaran yang ditunjuk untuk menerima pembayaran dan memindahbukukan.
41. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
42. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
43. 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 dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
44. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
45. Surat Kuasa Khusus adalah surat kuasa yang diberikan oleh wajib pajak kepada seseorang untuk menjalankan hak dan kewajiban perpajakan tertentu dari Wajib Pajak orang pribadi atau badan atau dari fiskus untuk menjalankan hak dan kewajiban perpajakan tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan.
46. Pejabat atau fiskus adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dan memiliki wewenang, kewajiban, dan larangan di bidang perpajakan daerah.
47. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai/harga Objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.

48. Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.
49. Kejadian luar biasa adalah timbulnya atau meningkatnya kejadian kesakitan/kematian yang bermakna secara epidemiologis dalam kurun waktu dan daerah tertentu.

BAB II TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 2

- (1) Wajib pajak mengurus Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat pembuat akta tanah, Notaris atau Kepala Kantor Lelang sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pejabat pembuat akta tanah atau Kepala Kantor yang membidangi lelang negara melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya akan dialihkan.

Bagian Kedua Dasar Pengenaan BPHTB

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadi perolehan.

Pasal 4

- (1) Bapenda menetapkan besaran NPOP Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Kabupaten Jayapura.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris 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, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Ketiga Pengisian SSPD BPHTB

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB serta membayar sendiri pajak terutang pada Bank/tempat pembayaran yang ditunjuk.
- (2) Wajib Pajak mengisi dan menandatangani formulir SSPD BPHTB dengan melampirkan:
 - a. Fotocopy Sertifikat;
 - b. Akte/kwitansi jual beli;
 - c. KTP Penjual dan Pembeli; dan
 - d. Bukti Lunas PBB-P2.
- (3) Wajib Pajak harus menandatangani surat pernyataan bermaterai akan kebenaran transaksi sesuai akte/kwitansi jual beli.
- (4) Wajib pajak sebelum membayar pajak ke Bank dan atau tempat pembayaran yang ditetapkan oleh Bupati mengajukan nota verifikasi ke Bappenda untuk dilakukan pemeriksaan atas kelengkapan, keabsahan dan kepatutan atas pembayaran pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak atas tanah atau bangunan berdasarkan hasil pelelangan, Kepala Kantor yang membidangi Lelang menandatangani SSPD BPHTB.
- (6) Formulir SSPD BPHTB disediakan oleh Bappenda.
- (7) Format SSPD BPHTB tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat Pembayaran BPHTB

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh wajib pajak ke Bank atau tempat lain yang ditunjuk.
- (3) Wajib Pajak menerima SSPD/bukti lain yang sah sebagai bukti telah melunasi pembayaran pajak dari Bank atau tempat lain yang ditunjuk.
- (4) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli dilunasi pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:

- a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau;
- b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.

Bagian Kelima Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 7

- (1) Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Kepala Bappenda atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (3) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (4) Jangka waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk penelitian ditempat.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

Pasal 8

- (1) NPOP tidak kena pajak diberikan pada subjek pajak untuk perolehan hak pertama.
- (2) Apabila Subjek Pajak memiliki lebih dari satu objek pajak maka NPOP tidak kena pajak hanya diberikan satu kali untuk perolehan hak pertama di wilayah Kabupaten Jayapura.

Bagian Keenam Pelaporan

Pasal 9

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris dan Kepala Kantor yang membidangi lelang negara wajib meminta bukti pembayaran kepada Wajib Pajak dan melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk berdasarkan dokumen-dokumen dari bank dan/atau bendahara penerima dan/atau Pejabat pembuat akta tanah.

BAB III PENGURANGAN, PEMBETULAN DAN PEMBATALAN

Bagian Kesatu Pengurangan BPHTB

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan

pengurangan atau keringanan pajak kepada Bupati melalui Kepala Bapenda.

- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia dengan paling kurang memuat nama dan alamat Wajib Pajak, jenis pajak, dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak, serta melampirkan:
 - a. foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas pemohon;
 - b. foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. SSPD BPHTB/STPD/ SKPDKB/ SKPDKBT.
- (3) Pemberian Pengurangan BPHTB maksimal 50% (lima puluh persen) dengan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu.
- (4) Pemerintah Daerah berwenang memberikan pengurangan untuk Program Pemerintah Pusat yaitu Prona, PTSL dan PTKL.
- (5) Terhadap permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan dan kelengkapannya atas permohonan pengurangan atau keringanan pajak.
- (6) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Bapenda memberikan pengurangan atau keringanan atas nama Bupati.

Bagian Kedua Pembetulan

Pasal 11

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Bupati atau Kepala Bapenda dapat melakukan pembetulan STPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat:
 - a. kesalahan tulis;
 - b. kesalahan hitung; dan/atau
 - c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Bupati atau Kepala Bapenda menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak dengan meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (3) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati atau Kepala Bapenda dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (4) Bupati atau Kepala Bapenda wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (5) Surat Keputusan Pembetulan berisi keputusan dapat berupa mengabulkan permohonan Wajib Pajak, membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun penetapan Pajak dan menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 12

- (1) Kepala Bapenda menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan secara jabatan

dalam hal telah diketahui oleh Bapenda terdapat ketidakbenaran dan belum diajukan permohonan pembetulan oleh Wajib Pajak.

- (2) Dalam hal Kepala Bapenda menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan secara jabatan yang mengakibatkan jumlah pajak yang masih harus dibayar dalam surat ketetapan pajak berubah, Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan atas surat ketetapan pajak yang dibetulkan secara jabatan tersebut.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikirim Surat Keputusan Pembetulan.

Pasal 13

Pajak yang terutang dalam surat ketetapan pajak, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau surat keputusan lain yang terkait dengan bidang perpajakan setelah dilakukan pembetulan, harus dibayar dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan.

Bagian Ketiga Pembatalan

Pasal 14

- (1) Kepala Bapenda atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat membatalkan:
 - a. SKPD yang tidak seharusnya diterbitkan;
 - b. SKPD, SKPDKB, atau SKPDKBT dengan penghitungan Dasar Pengenaan Pajak tidak didasarkan pada fakta atau dokumen yang seharusnya menjadi Dasar Pengenaan Pajak;
 - c. STPD dengan pengenaan sanksi bunga atau denda yang tidak seharusnya dikenakan; atau
 - d. SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB hasil Pemeriksaan yang diterbitkan tanpa penyampaian Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan (SPHP) atau tanpa Pembahasan Akhir Hasil Pemeriksaan dengan Wajib Pajak.
- (2) Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal permohonan diterima, harus memberi keputusan atas Pembatalan yang diajukan.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa mengabulkan atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, pengajuan pembatalan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.
- (5) Kepala Bapenda menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan secara jabatan dalam hal telah diketahui oleh Bapenda terdapat ketidakbenaran dan belum diajukan permohonan pembatalan oleh Wajib Pajak.

BAB IV PENAGIHAN

Pasal 15

- (1) Utang BPHTB sebagaimana tercantum dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan BPHTB.
- (2) Atas dasar Penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan dapat dilakukan imbauan.
- (3) Dalam hal dasar Penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Penagihan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan.

Pasal 16

- (1) Penagihan Pajak BPHTB dilakukan dengan terlebih dahulu menerbitkan Surat Teguran oleh Kepala Bapenda.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi Utang Pajak, Kepala Bapenda menerbitkan Surat Teguran setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran Utang Pajak.
- (3) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan terhadap Wajib Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak.

BAB V KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 17

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat atas SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN dan pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Wajib Pajak hanya dapat mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap materi atau isi dari surat ketetapan pajak jumlah besarnya pajak yang terutang) atau terhadap materi atau isi dari pemotongan atau pemungutan pajak.
- (4) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (7) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau

Pejabat atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 18

Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- (1) Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa menerima seluruhnya, menerima sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui dan keputusan belum diterbitkan, pengajuan keberatan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

Pasal 20

- (1) Jika pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua Banding

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 22

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya,

kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam perseratus) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (lima puluh perseratus) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) tidak dikenakan.

Pasal 23

Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh perseratus) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB VI PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 24

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat, dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pembayaran pajak.
- (2) Terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak harus dilakukan pemeriksaan.
- (3) Bupati atau Pejabat dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati atau Pejabat memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.

BAB VII TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

Pasal 25

- (1) Insentif diberikan kepada instansi pelaksana pemungutan pajak yang

terdiri atas :

- a. Pejabat;
 - b. ASN/P3K;
 - c. Pegawai honorer.
- (2) Selain instansi pelaksana pemungutan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), insentif diberikan juga kepada:
- a. Bupati dan Wakil Bupati sebagai penanggung jawab pengelola keuangan daerah;
 - b. Sekretaris Daerah selaku koordinator pengelola keuangan daerah; dan
 - c. Instansi lain yang membantu instansi Pelaksana Pemungutan Pajak.
- (3) Pemberian insentif kepada penerima insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilakukan secara proposional.
- (4) Pemberian insentif kepada selain instansi pelaksana pemungutan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan keputusan Bupati.

Pasal 26

- (1) Insentif diberikan kepada instansi pelaksana pemungutan pajak yang mencapai kinerja tertentu.
- (2) Kinerja tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung per triwulan berdasarkan total pencapaian penerimaan pajak dibagi dengan target penerima pajak Kabupaten Jayapura.
- (3) Bappenda bertanggung jawab untuk menentukan besaran target penerima pajak di Kabupaten Jayapura.

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 27

Dalam pelaksanaan penagihan Pajak Daerah, Bapenda dapat melaksanakan kerjasama dengan Instansi Vertikal di daerah yang memiliki Sumber Daya Aparatur yang dibutuhkan.

BAB IX PENUTUP

Pasal 28

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku Peraturan Bupati Jayapura Nomor 1 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2012 Nomor 1) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 29

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sentani
pada tanggal 14 Juni 2024

Pj. BUPATI JAYAPURA,

ttd

TRIWARNO PURNOMO

Diundangkan di Sentani
pada tanggal 14 Juni 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA,

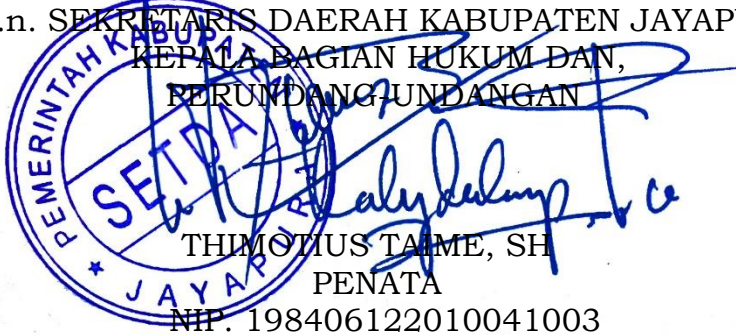
ttd

HANA SALOMINA HIKOYABI

BERITA DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2024 NOMOR 41

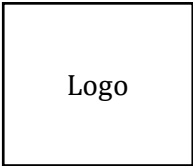
salinan sesuai dengan aslinya,

a.n. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN,
PERUNDANG-UNDANGAN



THIMOTIUS TAIME, SH
PENATA
NIP. 198406122010041003

A. SSPD – BPHTB



PEMERINTAH KABUPATEN JAYAPURA
Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Jayapura
Jl.
Sentani

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)
Berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD)

A. Nama Wajib Pajak :
NPWPD :
Alamat :
Kelurahan/DesaRT/RW.....
Kecamatan.....Kabupaten/Kota.....
.....Kode Pos

B. Nomor Objek Pajak -PBB :
Letak Tanah dan/atau Bangunan :
Kelurahan/Desa :RT/RW..... Kecamatan :
Kabupaten/Kota:Kode Pos :
Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan :
Nomor Sertifikat :

C. PENGHITUNGAN BPHTB TERUTANG

1. Harga transaksi/ Nilai Pasar (diisi luas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh)

Rp.

a. Luas Bumi :m²
b. Luas Bangunan : m²

2. Dalam hal harga transaksi tidak diketahui/tidak jelas/lebih rendah dari NJOP, maka:

Uraian	Luas (Diisi Luas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah	am ²	c Rp.	e Rp (huruf a x huruf c)
Bangunan	Bm ²	d Rp.	f Rp (huruf b x huruf d)
NJOP PBB:			g Rp

			(huruf e + huruf f)
D. PENGHITUNGAN BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak Dalam Rupiah)			
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) (memperhatikan pada nilai huruf C angka 1 atau angka 2 gutir g	1		
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2		
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) (angka 1 – angka 2)	3		
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Terutang (5%* angka 3)	4		
E. Jumlah Setoran Berdasarkan: ☐ a. Penghitungan Wajib Pajak ☐ b. STPD/SKPDKB/SKPDKB *) Nomor :..... Tanggal :..... ☐ c. Pengurangan dihitung sendiri karena :% berdasarkan Peraturan KDH No. ☐ d.....			
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) : Dengan Huruf :		Untuk disetor ke rekening KAS UMUM DAERAH	
Sentani,20.. Wajib Pajak Penyetor,	MENGETAHUI, PPAT/NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal:.....	TELAH DIVERIFIKASI : BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
..... Nama lengkap dan tanda tangan	 Nama lengkap dan tanda tangan	 Nama lengkap dan tanda tangan	 Nama lengkap dan tanda tangan

B. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

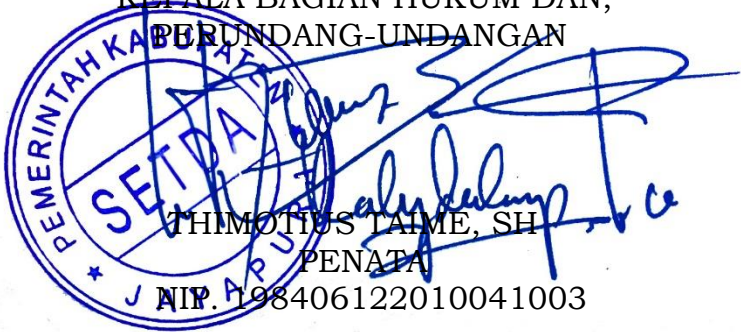
Logo	PEMERINTAH KABUPATEN JAYAPURA Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Jayapura Jl. Sentani		SKPD Masa : Tahun : ...	NO. SKPD (.....)
NPWPD				
NAMA	:			
ALAMAT	:			
	:			
Tanggal Jatuh Tempo	:			
No	Kode Rekening	URAIAN PAJAK DAERAH	JUMLAH (Rp)	
		Jumlah Ketetapan Pokok Pajak		
		Jumlah : a. Bunga b. Kenaikan		
		Jumlah Keseluruhan		

Terbilang :
PERHATIAN :
1. Pembayaran dilakukan melalui petugas pemungut/bendahara penerimaan dan/atau penyetoran ke rekening kas daerah pada Bank Papua;
2. Jika terjadi keterlambatan pembayaran atau jatuh tempo, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan.
Sentani, 20.....
.....
.....
NIP.

.....cut.....		PEMERINTAH KABUPATEN JAYAPURA Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Jayapura Jl. Sentani		SKPD Masa : Tahun : ...		NO. SKPD (.....)	
NPWPRD	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐
NAMA	:						
ALAMAT	:						
	:						
		Sentani,20.... Yang menerima, (.....)					

Pj. BUPATI JAYAPURA,
ttd
TRIWARNO PURNOMO

salinan sesuai dengan aslinya,
a.n. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN,
PERUNDANG-UNDANGAN


THIMOTIUS TAJME, SH
PENATA
NIP. 198406122010041003