



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 117 TAHUN 2019

TENTANG

**PENYETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli telah banyak dilakukan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam proses jual beli, sehingga perlu ada fasilitas yang dapat digunakan untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebagai kredit pajak daerah guna mencegah penghindaran pajak;
 - b. bahwa untuk menjamin kepastian hukum, perlu pengaturan mengenai pemungutan sebagaimana dimaksud dalam huruf a;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
 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 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 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENYETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini, yang dimaksud dengan :

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.
2. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah untuk hunian dan/atau bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. Rumah susun hunian adalah rumah susun dengan fungsi utama hunian seperti apartemen atau kondominium.
4. Rumah susun bukan hunian merupakan rumah susun dengan fungsi utama bukan hunian seperti perkantoran, pusat perbelanjaan/pertokoan/mall/pasar/pergudangan dan bangunan bertingkat sejenisnya.
5. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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.
6. Penjual adalah orang perseorangan atau Badan yang bertindak selaku penjual rumah.
7. Pembeli adalah orang perseorangan atau Badan yang bertindak sebagai konsumen rumah.

8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB adalah kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.
10. Kredit Pajak Daerah adalah memperhitungkan BPHTB yang telah dibayar atau dipungut dimuka dengan jumlah pajak yang terutang pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Uang Muka adalah uang yang digunakan sebagai pembayaran atas tanah dan/atau bangunan.

BAB II

PENYETORAN

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau Badan yang melakukan PPJB yang dimaksudkan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan memasukkan BPHTB sebagai komponen pada harga transaksi, wajib menyetorkan BPHTB kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret dan Rumah Susun.
- (3) Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. Rumah susun hunian; dan/atau
 - b. Rumah susun bukan hunian.

Pasal 3

BPHTB yang disetorkan oleh Penjual berdasarkan PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. objek PPJB telah selesai dibangun;
- b. BPHTB menjadi komponen pada harga transaksi; dan
- c. pembeli telah membayar lunas Uang muka atau telah selesai memenuhi kewajiban pembayaran atas objek PPJB.

Pasal 4

- (1) Penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan oleh pihak Penjual dengan menggunakan surat setoran pajak daerah.
- (2) BPHTB yang telah disetorkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui sebagai Kredit Pajak Daerah.
- (3) Kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), merupakan hak dari Pembeli yang wajib diperhitungkan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pasal 5

Terhadap PPJB yang ditingkatkan menjadi akta jual beli, maka BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli dihitung berdasarkan nilai perolehan objek pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhitungkan BPHTB yang telah disetorkan oleh penjual berdasarkan PPJB sebelumnya sebagai kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) adalah harga transaksi yang tercantum dalam PPJB.
- (2) BPHTB disetorkan oleh penjual sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB atau serah terima kunci dari penjual kepada pembeli.
- (3) Tarif, cara perhitungan dan sistem serta prosedur penyetoran BPHTB yang dilakukan oleh penjual berpedoman pada peraturan perundang-undangan mengenai BPHTB.

BAB III

TATA CARA RESTITUSI DAN KOMPENSASI

Pasal 7

- (1) Dalam hal terjadi pembatalan transaksi berdasarkan PPJB, maka terhadap BPHTB yang telah disetorkan sebagai Kredit Pajak Daerah dapat diajukan restitusi atau kompensasi.
- (2) Restitusi atau kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis oleh pembeli yang berisi alasan pembatalan, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Fotokopi akta pembatalan transaksi dari notaris;
 - b. Fotokopi KTP Penjual dan Pembeli atau kuasanya apabila dikuasakan;
 - c. Surat kuasa apabila dikuasakan;

- d. Fotokopi PPJB antara Penjual dan Pembeli yang bersangkutan;
 - e. Surat setoran pajak daerah atas BPHTB yang telah disetorkan sebelumnya;
 - f. Nomor rekening bank dari Pembeli; dan
 - g. Bukti transfer atau tanda bukti pengembalian pembayaran atas unit Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret dan Rumah Susun.
- (3) Restitusi atau kompensasi atas BPHTB yang disetorkan sebagai Kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diproses sepanjang PPJB yang dilakukan antara Penjual dan Pembeli belum ditingkatkan menjadi akta jual beli.
- (4) Terhadap permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dianggap sebagai permohonan dan tidak dapat diproses.

Pasal 8

- (1) Terhadap permohonan restitusi atau kompensasi yang memenuhi persyaratan, maka Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah melakukan penelitian atas persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi ketentuan, maka Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah menerbitkan surat ketetapan pajak daerah lebih bayar.
- (3) Mekanisme proses permohonan dan proses pencairan atas permohonan restitusi atau kompensasi berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah.

BAB IV

SANKSI

Pasal 9

Terhadap penjual yang telah menerima pembayaran BPHTB dari pembeli dan tidak menyetorkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 17 Oktober 2019

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Oktober 2019

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2019 NOMOR 71053

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANA
NIP 196508241994032003