



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 34 TAHUN 2022

TENTANG

**TATA CARA PEMBAYARAN, PELAPORAN, PELAYANAN, DAN PENGAWASAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** : a. bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pembayaran, penelitian, pelaporan, dan penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah diatur dengan Peraturan Gubernur;
- b. bahwa dalam rangka penyederhanaan proses dan keamanan transaksi pembayaran, pelaporan, pelayanan dan pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka penyelenggaraannya perlu dilakukan melalui sistem dan transaksi elektronik;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik;
- 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 diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
5. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 15);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN GUBERNUR TENTANG TATA CARA PEMBAYARAN, PELAPORAN, PELAYANAN, DAN PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
2. 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 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.
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. 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.
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kawasan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan;
6. 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.

7. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai yang menjadi dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan daerah.
8. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai objek pajak yang dikurangi dari NJOP sebelum perhitungan besarnya pajak terutang.
9. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek pajak daerah.
10. Kode Pembayaran adalah kode identifikasi yang diterbitkan melalui sistem e-BPHTB guna pembayaran atau penyeteroran BPHTB.
11. Sistem pembayaran, pelaporan, pelayanan, dan pengawasan BPHTB elektronik, yang selanjutnya disingkat sistem e-BPHTB, adalah sebuah sistem pengelolaan pemungutan BPHTB yang meliputi administrasi pembayaran, pelaporan, pelayanan, dan pengawasan BPHTB secara elektronik yang terintegrasi dan akuntabel.
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada wajib pajak.
13. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar BPHTB.
14. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Elektronik yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB Elektronik adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar BPHTB secara elektronik melalui sistem e-BPHTB.
15. 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.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
17. 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.
18. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan cara menegur, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
19. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

20. Badan Pendapatan Daerah adalah Badan Pendapatan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
21. Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat UPPPD adalah Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah/Kecamatan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

BAB II

PEMBAYARAN DAN PELAPORAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Wajib Pajak wajib membayar dan melaporkan sendiri BPHTB yang terutang melalui sistem e-BPHTB.

Bagian Kedua

Pembayaran

Pasal 3

- (1) Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak yang sudah melunasi ketentuan PBB-P2 atas objek perolehan untuk 5 (lima) tahun pajak terakhir membuat akun pajak *online* dan melakukan pengisian data SSPD BPHTB secara elektronik sebagai berikut:
 - a. nama Wajib Pajak;
 - b. Nomor induk kependudukan kartu tanda penduduk bagi Wajib Pajak orang pribadi atau Nomor Pokok Wajib Pajak untuk Wajib Pajak Badan;
 - c. alamat Wajib Pajak sesuai kartu tanda penduduk atau alamat domisili usaha bagi Wajib Pajak Badan;
 - d. NOPD PBB-P2;
 - e. jenis perolehan hak;
 - f. nomor sertifikat atau nomor Keputusan Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk perolehan hak baru;
 - g. harga transaksi jual beli, atau nilai lelang, atau nilai pasar untuk perolehan selain jual beli dan lelang; dan/atau
 - h. luas tanah, luas bangunan, NJOP tanah per meter persegi, dan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) Sistem e-BPHTB menghitung besarnya BPHTB terutang dan BPHTB yang harus dibayar setelah memperhitungkan adanya pengenaan, pengurangan, keringanan, atau pembebasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Berdasarkan perhitungan besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak membuat Kode Pembayaran secara mandiri pada sistem e-BPHTB dengan tautan <https://ebphtb.jakarta.go.id/>.

- (4) Berdasarkan Kode Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wajib Pajak kemudian melakukan pembayaran pada kanal pembayaran yang tersedia.
- (5) Pembayaran terhadap Kode Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender setelah Kode Pembayaran diterbitkan.
- (6) Jika Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran sesuai jangka waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Kode Pembayaran akan kedaluwarsa atau tidak dapat digunakan dan Wajib Pajak harus membuat Kode Pembayaran baru untuk dapat melakukan pembayaran.
- (7) Tanggal pembayaran BPHTB yang diakui dalam sistem administrasi perpajakan sebagai tanggal pembayaran SSPD BPHTB merupakan tanggal saat Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB dan mendapat pengesahan/validasi dari bank penerima pembayaran.
- (8) Terhadap adanya pembayaran yang gagal mendapatkan kode validasi dari bank, pembayaran dianggap tidak sah dan Wajib Pajak harus membuat Kode Pembayaran ulang dan melakukan pembayaran.
- (9) Terhadap adanya kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan restitusi dan/atau kompensasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

Terhadap perolehan hak yang tidak terdapat jumlah BPHTB yang harus dibayar yang disebabkan karena:

- a. pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2);
- b. NPOP berada di bawah NPOPTKP;
- c. memperoleh pembebasan 100% (seratus persen); atau
- d. dikecualikan sebagai objek BPHTB,

Wajib Pajak tidak perlu membuat Kode Pembayaran.

Bagian Ketiga

Pelaporan

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak yang sudah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 harus melanjutkan ke tahapan berikutnya untuk melakukan penyampaian atau pelaporan SSPD BPHTB secara elektronik pada sistem e-BPHTB.

- (2) Terhadap SSPD BPHTB yang tidak terdapat jumlah BPHTB yang harus dibayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Wajib Pajak dapat langsung melanjutkan ke tahapan berikutnya untuk melakukan penyampaian atau pelaporan SSPD BPHTB secara elektronik pada sistem e-BPHTB tanpa terlebih dahulu membuat Kode Pembayaran.
- (3) Pelaporan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan Wajib Pajak dengan mengisi dan mengunggah persyaratan administrasi secara elektronik dengan benar, jelas dan lengkap, serta memberikan persetujuan secara elektronik.
- (4) Persetujuan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain meliputi:
 - a. pernyataan terhadap kebenaran formil dan materil terhadap data yang dilaporkan; dan
 - b. pernyataan untuk patuh kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tanggal pelaporan SSPD BPHTB yang diakui dalam sistem administrasi perpajakan sebagai tanggal penerimaan pelaporan SSPD BPHTB adalah tanggal ketika Wajib Pajak melengkapi data dan mengunggah dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan mendapatkan notifikasi dari sistem bahwa pelaporan sudah diterima.
- (6) Hasil keluaran dari proses pembayaran dan/atau pelaporan BPHTB secara elektronik adalah terbitnya formulir SSPD BPHTB Elektronik dengan teraan nomor dan tanggal pelaporan, yang terdiri dari:
 - a. SSPD BPHTB dengan jumlah pembayaran BPHTB tertentu; atau
 - b. SSPD BPHTB nihil untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Hasil keluaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat diunduh dan dilakukan pencetakan secara mandiri oleh Wajib Pajak dan digunakan oleh Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan administrasi pada proses pelayanan pendaftaran dan/atau pengalihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.
- (8) Wajib Pajak yang melakukan pelaporan dan pembayaran secara elektronik tidak perlu menyampaikan berkas fisik ke UPPPD, kecuali diminta oleh petugas dalam rangka proses pengawasan.
- (9) Wajib Pajak atau penanggung pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SPTPD yang telah disampaikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya masa pajak atau tahun pajak atau sepanjang belum dilakukan pemeriksaan.

Pasal 6

- (1) Dalam hal pelaporan BPHTB secara elektronik, Wajib Pajak harus mengunggah data dan/atau dokumen persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) sesuai dengan jenis perolehan hak yang dilaporkan.
- (2) Data dan/atau dokumen persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa hasil pindai atau foto atas data dan/atau dokumen asli.
- (3) Data dan/atau dokumen persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. hasil pindai kartu tanda penduduk untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan Badan untuk Wajib Pajak Badan;
 - b. hasil pindai surat kuasa bermeterai cukup jika pembayaran dan/atau pelaporan BPHTB dikuasakan;
 - c. hasil pindai kartu tanda penduduk penerima kuasa jika pembayaran dan/atau pelaporan BPHTB dikuasakan; dan
 - d. foto objek pajak.

Pasal 7

- (1) Selain data dan/atau dokumen persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), pemohon juga harus mengunggah data dan/atau dokumen persyaratan spesifik terhadap:
 - a. perolehan atas pemindahan atau peralihan hak; dan
 - b. perolehan atas pemberian hak baru.
- (2) Perolehan atas pemindahan atau peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:
 - a. jual beli, yakni hasil pindai akta jual beli dan sertifikat tanah;
 - b. tukar-menukar, yakni hasil pindai akta tukar-menukar dan sertifikat tanah;
 - c. hibah:
 1. hasil pindai akta hibah dan sertifikat tanah; dan
 2. hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam satu garis keturunan satu derajat ke atas atau ke bawah.
 - d. hibah wasiat:
 1. hasil pindai akta hibah wasiat dan sertifikat tanah; dan
 2. hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam satu garis keturunan satu derajat ke atas atau ke bawah.

- e. waris:
1. hasil pindai surat pernyataan waris yang diketahui Lurah atau hasil pindai penetapan waris berdasarkan putusan pengadilan kepada ahli waris atau hasil pindai akta waris dan sertipikat tanah; dan
 2. hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam satu garis keturunan satu derajat ke atas atau ke bawah.
- f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya:
1. hasil pindai akta pemasukan dalam perseroan dan badan hukum;
 2. hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum;
 3. hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/Badan; dan
 4. hasil pindai sertipikat tanah.
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan:
1. hasil pindai akta pemisahan dan sertipikat tanah;
 2. hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai Pengesahan Pemisahan hak dalam perseroan atau Badan hukum; dan
 3. hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/Badan.
- h. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni hasil pindai putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan sertipikat tanah.
- i. penggabungan atau peleburan usaha:
1. hasil pindai akta penggabungan atau peleburan usaha dan sertipikat tanah;
 2. hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan HAM mengenai pengesahan penggabungan atau peleburan usaha; dan
 3. hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/Badan.
- j. pemekaran usaha:
1. hasil pindai akta pemekaran usaha dan sertipikat tanah;
 2. hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan pemekaran usaha; dan
 3. hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/Badan.

- k. hadiah, yakni hasil pindai akta pemberian hadiah dan sertipikat tanah; atau
 - l. lelang, yakni hasil pindai risalah lelang dan sertipikat tanah.
- (3) Perolehan atas pemberian hak baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu:
- a. kelanjutan pelepasan hak, yakni hasil pindai keputusan pemberian hak dari instansi yang berwenang di bidang pertanahan; atau
 - b. di luar pelepasan hak, yakni hasil pindai keputusan pemberian hak dari instansi yang berwenang di bidang pertanahan.

Pasal 8

Selain data dan/atau dokumen persyaratan administrasi dan spesifik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan Pasal 7 ayat (1), Wajib Pajak dapat juga mengunggah data dan/atau dokumen lainnya yang relevan dengan jenis perolehan hak.

Pasal 9

Untuk proses pengawasan, selain data dan/atau dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan Pasal 7 ayat (1), petugas dapat meminta tambahan persyaratan lainnya yang relevan dengan jenis perolehan hak.

Bagian Keempat

Kedudukan SSPD BPHTB Elektronik

Pasal 10

SSPD BPHTB Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5 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 peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

BAB III

PELAYANAN

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pelaporan SSPD BPHTB secara elektronik melalui e-BPHTB, dapat sekaligus mengajukan layanan BPHTB lainnya sebagaimana diatur oleh Peraturan Gubernur.
- (2) Pelayanan BPHTB lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi antara lain:

- a. pengurangan BPHTB;
 - b. keringanan BPHTB;
 - c. pembebasan BPHTB; atau
 - d. pengenaan BPHTB,
- sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelayanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan satu kesatuan layanan pada sistem pembayaran, pelaporan, pelayanan dan pengawasan BPHTB secara elektronik.

BAB IV

PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Badan Pendapatan Daerah melakukan pengawasan atas pembayaran dan/atau pelaporan SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak secara elektronik.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian tidak terpisahkan dari proses tata kelola pemungutan BPHTB yang meliputi kegiatan antara lain:
- a. penelitian;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penagihan.
- (3) Jangka waktu pelaksanaan pengawasan pemungutan BPHTB adalah 5 (lima) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Bagian Kedua

Penelitian

Pasal 13

- (1) Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a dilakukan oleh UPPPD atau pejabat yang ditunjuk, meliputi:
- a. penelitian formal; dan
 - b. penelitian materiil.
- (2) Penelitian formal dan materiil dilakukan oleh UPPPD paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal Wajib Pajak melaporkan SSPD BPHTB secara elektronik.
- (3) Penelitian formal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi kegiatan antara lain:
- a. penelitian subjek/Wajib Pajak, saat terutangnya BPHTB, dasar perolehan hak (objek pajak);

- b. penelitian akta/dokumen lainnya sebagai dasar perolehan/pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - c. penelitian bukti kepemilikan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - d. penelitian NOPD dan NJOP PBB-P2; dan
 - e. penelitian pembayaran PBB-P2.
- (4) Penelitian materiil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi kegiatan antara lain:
- a. penelitian luas tanah dengan mengacu kepada bukti kepemilikan hak, surat ukur kantor pertarahan, SPPT PBB-P2 atau dokumen lainnya yang dipersamakan dengan itu;
 - b. penelitian luas bangunan dengan mengacu kepada Izin Mendirikan Bangunan, gambar teknik, SPPT PBB-P2 atau dokumen lainnya yang dipersamakan dengan itu;
 - c. Dalam hal terdapat indikasi ketidaksesuaian luas bangunan, petugas dapat melakukan pengukuran di lapangan untuk mengetahui luas bangunan yang sebenarnya pada saat terutangnya BPHTB dan penelitian lapangan dimaksud wajib dilengkapi dengan berita acara penelitian lapangan yang ditandatangani oleh Wajib Pajak;
 - d. penelitian NJOP bumi dan/atau bangunan;
 - e. penelitian besarnya dasar pengenaan pajak;
 - f. penelitian besarnya harga transaksi jual beli, nilai lelang atau nilai pasar untuk perolehan selain jual beli dan lelang; atau
 - g. penelitian data/keterangan pihak ketiga.
- (5) UPPPD dapat menerbitkan surat pemberitahuan secara elektronik pada sistem e-BPHTB pada proses penelitian dengan memberikan notifikasi melalui email Wajib Pajak dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. penerbitan surat permintaan melengkapi persyaratan, jika hasil penelitian awal menemukan adanya kekurangan dokumen persyaratan dan Wajib Pajak diberikan kesempatan merespon dengan batas waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterbitkannya surat dimaksud;
 - b. penerbitan surat konfirmasi/permintaan data dan/atau keterangan pihak ketiga, jika ada kebutuhan data dan/atau keterangan pihak ketiga dalam rangka memperoleh keyakinan yang memadai dalam proses penelitian; dan
 - c. pihak ketiga diberikan kesempatan merespon dengan batas waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterbitkannya/diterimanya surat konfirmasi/permintaan data dan/atau keterangan pihak ketiga.

- d. pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada huruf b antara lain:
- 1) Kantor Pertanahan;
 - 2) Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia;
 - 3) Bank;
 - 4) Kantor Lelang;
 - 5) pihak lawan transaksi Wajib Pajak;
 - 6) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu; atau
 - 7) instansi pihak lainnya yang terkait.
- (6) Jika dalam jangka waktu yang ditentukan Wajib Pajak tidak memberikan jawaban atas surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf b, maka UPPPD dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a. memberikan status SSPD BPHTB belum terverifikasi (*unverified*) pada sistem e-BPHTB; atau
 - b. mengusulkan untuk dilakukan pemeriksaan.
- (7) Hasil keluaran atas penelitian SSPD BPHTB adalah SSPD BPHTB yang memiliki status telah terverifikasi di dalam sistem.
- (8) Berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), 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 untuk lebih mendapatkan keyakinan yang memadai; dan
 - 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 untuk lebih mendapatkan keyakinan yang memadai.

Pasal 14

- (1) Dalam rangka melakukan pemutakhiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (8), petugas UPPPD dapat melengkapi data lampiran SPOP PBB-P2.

- (2) Selain hasil keluaran SSPD BPHTB yang terverifikasi di dalam sistem, bagi Wajib Pajak yang mengajukan permohonan pelayanan BPHTB juga mendapatkan hasil keluaran sebagai berikut:
 - a. surat keputusan pengurangan/keringanan bagi Wajib Pajak yang mengajukan pelayanan pengurangan dan keringanan BPHTB;
 - b. surat keputusan pembebasan bagi Wajib Pajak yang mengajukan pelayanan pembebasan; atau
 - c. surat keterangan nihil/surat keputusan bagi Wajib Pajak yang mengajukan pelayanan pengenaan BPHTB 0% (nol persen) atau pengecualian sebagai objek BPHTB.
- (3) Wajib Pajak dapat mengunduh surat keputusan atau surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada sistem e-BPHTB.
- (4) Apabila UPPPD menemukan adanya pembayaran BPHTB yang dilakukan secara manual atau menemukan ada pembayaran BPHTB sebelum berlakunya peraturan ini, UPPPD melakukan penelitian dengan melaksanakan hal sebagai berikut:
 - a. menerbitkan surat himbauan apabila Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD BPHTB;
 - b. menerbitkan surat teguran apabila Wajib Pajak tidak menyampaikan SSPD BPHTB setelah dihimbau dengan surat himbauan;
 - c. penerbitan surat teguran sebagaimana dimaksud pada huruf b, dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari sejak adanya bukti pembayaran pada bank/tempat pembayaran;
 - d. surat teguran sebagaimana dimaksud pada huruf b, memiliki jangka waktu penyampaian SSPD BPHTB selama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal surat teguran diterima oleh Wajib Pajak atau kuasanya;
 - e. surat teguran tertulis disampaikan paling banyak 3 (tiga) kali yang disertai dengan bukti tanda terima surat;
 - f. mengirimkan surat permintaan data dan/atau keterangan;
 - g. mengirimkan surat konfirmasi kepada pihak ketiga; dan/atau
 - h. dapat mengusulkan untuk dilakukan pemeriksaan.
- (5) Apabila UPPPD menemukan adanya keterlambatan pembayaran BPHTB, maka UPPPD dapat menerbitkan STPD elektronik dalam sistem e-BPHTB dengan notifikasi terkirim kepada Wajib Pajak melalui email dan/atau media komunikasi lainnya.
- (6) Terhadap terbitnya STPD elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran pada sistem e-BPHTB dengan terlebih dahulu membuat Kode Pembayaran.

Bagian Ketiga

Pemeriksaan

Pasal 15

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf b dilakukan oleh Suku Badan Pendapatan Daerah Kota/Kabupaten Administrasi atau pejabat yang ditunjuk, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak terutangnya pajak atau berdasarkan usulan UPPPD terkait.
- (2) Tata cara pemeriksaan BPHTB dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.
- (3) Hasil keluaran pemeriksaan dapat berupa:
 - a. SKPDKB apabila,
 - 1) berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan/data/informasi pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar;
 - 2) SSPD BPHTB tidak disampaikan dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; atau
 - 3) kewajiban mengisi dan melaporkan SSPD BPHTB tidak dipenuhi kemudian pajak yang terutang dihitung secara jabatan melalui mekanisme pemeriksaan.
 - b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang;
 - c. SKPDLB;
 - d. SKPDN; dan
 - e. laporan hasil pemeriksaan sumir karena pemeriksaan ditingkatkan dengan pemeriksaan bukti permulaan.
- (4) Penerbitan SKPDKB atau SKPDKBT disertai dengan sanksi administrasi berupa kenaikan pajak dan/atau bunga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKPD terdiri atas 4 (empat) lembar dengan rincian sebagai berikut:
 - a. lembar pertama untuk Wajib Pajak;
 - b. lembar kedua untuk Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten;
 - c. lembar ketiga untuk UPPPD;
 - d. lembar keempat untuk Suku Badan Pendapatan Daerah Kota/Kabupaten Administrasi.
- (6) SKPDKB atau SKPDKBT atau STPD yang tidak atau terlambat dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan.

Bagian Keempat

Penagihan

Pasal 16

- (1) Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c dilakukan oleh Suku Badan Pendapatan Daerah Kota/ Kabupaten Administrasi atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Daluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dan Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Penagihan Pajak dilakukan terhadap BPHTB yang terutang dalam SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, surat keputusan keberatan, dan putusan banding.
- (4) Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat teguran.
- (5) Tata cara penagihan BPHTB dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

SOSIALISASI

Pasal 17

- (1) Badan Pendapatan Daerah wajib melakukan sosialisasi terhadap pelaksanaan pembayaran, pelaporan, pelayanan dan pengawasan BPHTB secara elektronik.
- (2) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh UPPPD pada tingkat kecamatan.
- (3) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan hingga 30 (tiga puluh) hari sejak Peraturan Gubernur ini diundangkan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Pembayaran BPHTB secara langsung ke tempat pembayaran, baik melalui kasir bank atau *real time gross settlement* dan pelaporan SSPD BPHTB secara manual masih dapat dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak berlakunya Peraturan Gubernur ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

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 1 Agustus 2022

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES RASYID BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 3 Agustus 2022

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2022 NOMOR 62017

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANAH
NIP196508241994032003