



BUPATI KUDUS  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI KUDUS  
NOMOR 23 TAHUN 2022

TENTANG

INTEGRASI PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN PADA PERUBAHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUDUS,

- Menimbang : a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah yang menjadi salah satu sumber pendapatan Daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Daerah dan mewujudkan kemandirian Daerah;
- b. bahwa perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan baik karena pemindahan hak atau pemberian hak baru akan mengubah subjek dan objek pajak sehingga berakibat pada perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pelayanan perubahan subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan guna perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu mengintegrasikan pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Integrasi Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287);

4.7.21

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
6. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. 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)
8. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 162, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5268);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 182);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

4 7/5/16

12. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2007 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Nomor 99);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2010 Nomor 13);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 5 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2012 Nomor 5);
15. Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2015 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2015 Nomor 10);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG INTEGRASI PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PERUBAHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kudus.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kudus.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Perangkat Daerah Pengelola Pajak adalah Perangkat Daerah yang diberikan kewenangan untuk mengelola Pajak Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.
7. 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.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

8 906

9. 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.
10. 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.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.
12. 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
13. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak.
15. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah Nomor identifikasi objek pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan yang berlaku secara nasional.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
17. 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, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.
18. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

19. 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.
20. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
21. Bank atau Tempat Lain yang di tunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dari Wajib Pajak.
22. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, antara lain dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
23. Surat Setoran Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
24. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
25. Sistem Aplikasi Pembayaran Pajak Daerah Online adalah sistem aplikasi yang disediakan atau dipakai oleh Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah untuk proses pemungutan Pajak Daerah secara online.
26. Basis Data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpan data.
27. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak yang selanjutnya disebut SISMIOP adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dengan bantuan komputer, sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian), pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), Pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada Wajib Pajak melalui Pelayanan Satu Tempat.

4 10/11

28. *Id Billing* adalah kode identifikasi yang diterbitkan melalui System Billing atas suatu jenis pembayaran atau setoran yang akan dilakukan wajib pajak.

#### Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah untuk memberikan pedoman Integrasi Perubahan PBB-P2 pada pelaksanaan BPHTB.
- (2) Tujuan dari ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah:
  - a. pemutakhiran data base SISMIOP PBB-P2 dengan data yang sebenarnya sesuai dengan perkembangan objek dan subjek pajak yang ada; dan
  - b. kepastian hak dan kewajiban Wajib Pajak BPHTB dan PBB P2.

#### Pasal 3

- (1) Ruang lingkup integrasi Pelaksanaan BPHTB pada Perubahan PBB-P2 adalah semua perolehan objek pajak pada transaksi BPHTB.
- (2) Integrasi BPHTB pada Perubahan PBB-P2 dilaksanakan pada saat proses BPHTB di Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan, dan Asset Daerah selesai.

#### Pasal 4

- (1) Integrasi BPHTB pada perubahan PBB P2 berlaku untuk semua jenis transaksi BPHTB.
- (2) Transaksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) merupakan transaksi BPHTB yang terekam pada Sistem Aplikasi Pembayaran Pajak Daerah Online.
- (3) Sistem Aplikasi Pembayaran Pajak Daerah Online merekam data transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat verifikasi BPHTB.
- (4) Jenis data transaksi sebagaimana yang dimaksud ayat (3) terdiri dari:
  - a. data BPHTB, terdiri dari:
    1. jenis SPT;
    2. tanggal terima;
    3. NPWPD;
    4. nama Wajib Pajak;
    5. alamat Wajib Pajak;
    6. jenis Pajak;
    7. NOP PBB P2;
    8. jenis Perolehan;
    9. letak Objek Pajak;
    10. luas tanah; dan
    11. luas bangunan.

4 700

- b. data pemilik baru, terdiri dari:
  - 1. nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP);
  - 2. nama; dan
  - 3. alamat;
- c. data sertifikat tanah dan bangunan, terdiri dari:
  - 1. nomor sertifikat;
  - 2. status sertifikat;
  - 3. nomor surat ukur;
  - 4. luas tanah;
  - 5. peruntukan;
  - 6. nama; dan
  - 7. alamat;
- d. data PBB P2, terdiri dari:
  - 1. tanggal terima;
  - 2. NPWPD;
  - 3. nama Wajib Pajak;
  - 4. alamat Wajib Pajak;
  - 5. jenis Pajak;
  - 6. NOP PBB P2
  - 7. jenis Perolehan;
  - 8. letak objek pajak;
  - 9. luas tanah;
  - 10. luas bangunan;
  - 11. harga pasar/transaksi;
  - 12. nilai pengurang;
  - 13. tahun SPPT PBB P2;
  - 14. NJOP Tanah; dan
  - 15. NJOP Bangunan.

#### Pasal 5

- (1) Transaksi BPHTB yang telah terverifikasi dilakukan validasi untuk diterbitkan *Id Billing*.
- (2) Penerbitan *Id Billing* sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dipergunakan untuk pembayaran BPHTB.

#### Pasal 6

- (1) SSPD diterbitkan setelah dilakukan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
- (2) SSPD sebagaimana yang dimaksud ayat (1) akan dilakukan pengesahan dengan Tanda Tangan Elektronik (TTE) atau pengesahan lain yang dipersamakan.
- (3) SSPD yang telah mendapat pengesahan menjadi dasar penetapan SPOP/Lampiran SPOP melalui sistem pajak secara online.
- (4) SPOP/Lampiran SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat data yang terdiri dari:
  - a. NOP;
  - b. nama pemilik baru;
  - c. nama pemilik lama;
  - d. luas bangunan baru;
  - e. luas bangunan lama;
  - f. luas bumi baru; dan
  - g. luas bumi lama.

4 100

## Pasal 7

Berdasarkan SPOP/Lampiran SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), dilakukan penyesuaian data pada SISMIOP yang terdiri dari NOP, Blok, ZNT, dan DHKP.

## Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kudus  
pada tanggal 23 Juni 2022

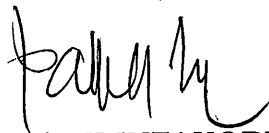
BUPATI KUDUS,



HARTOPO

Diundangkan di Kudus  
pada tanggal 24 Juni 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUDUS,



SAM'ANI INTAKORIS

BERITA DAERAH KABUPATEN KUDUS TAHUN 2022      NOMOR 23.

8 7.2/22