



WALIKOTA DENPASAR

PROVINSI BALI

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR

NOMOR 17 TAHUN 2016

TENTANG

TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN DAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN  
HAK TANAH BANGUNAN (BPHTB) SECARA *ONLINE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA DENPASAR,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memudahkan masyarakat untuk melakukan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan baik karena transaksi jual-beli, waris, dan hibah wasiat;
  - b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaporan transaksi dari PPAT;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara pelaksanaan pembayaran dan pelaporan Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan secara *online*;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);
  2. 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);
  3. Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5094);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2035);
9. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 7);
10. Peraturan Walikota Denpasar Nomor 24 Tahun 2012 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Denpasar (Berita Daerah Kota Denpasar Tahun 2012 Nomor 24);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN DAN PELAPORAN BPHTB SECARA *ONLINE*

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang di maksud dengan :

1. Kota adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Denpasar.

3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. Dinas pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kota Denpasar.
5. Kepala Dinas Pendapatan adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Denpasar.
6. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak terutang termasuk Pemungutan atau Pemotongan Pajak tertentu.
8. 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), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dan pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
9. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
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. Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Bangunan ; Biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
12. Surat Setoran Pajak Daerah *Online* yang selanjutnya disebut dengan e-SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik (yang dapat diakses melalui website [denpasarkota.go.id](http://denpasarkota.go.id)) ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.
13. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
14. Kantor Cabang adalah setiap kantor bank yang secara langsung bertanggung jawab kepada kantor pusat bank yang bersangkutan dengan tempat usaha yang permanen dimana kantor cabang tersebut melakukan kegiatannya.

15. Surat Pemberitahuan BPHTB Elektronik yang selanjutnya disebut e-BPHTB adalah BPHTB yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran pajak.
16. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. *Cash Management System* yang selanjutnya disingkat CMS adalah jasa layanan perbankan berbasis sistem informasi yang diberikan Bank kepada nasabah yang mencakup kegiatan pengelolaan, pembayaran, penagihan, dan likuiditas management sehingga pengelolaan keuangan nasabah menjadi lebih efektif dan efisien.
18. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
19. 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.

## BAB II

### Bagian Kesatu

#### Sarana Perangkat dan Sistem Informasi

##### Pasal 2

- (1) Kepala Dinas Pendapatan berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT yang dipilih Wajib Pajak dengan sistem informasi pendapatan daerah secara *Online* ke dalam sarana dan sistem informasi transaksi wajib pajak BPHTB untuk pelaporan data transaksi Wajib Pajak.
- (2) Sarana dan system informasi data transaksi Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan system informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan PPAT untuk mencatat/merekam/menginput setiap transaksi dari masyarakat/subyek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT wajib untuk menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat.
- (4) Apabila perangkat dan system informasi transaksi BPHTB yang dimiliki PPAT tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan system informasi yang dimiliki Dinas Pendapatan, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki PPAT tidak

dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan system informasi yang dimiliki Dinas, maka PPAT wajib menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan system informasi yang ada di UPT BPHTB.

- (5) PPAT diterapkan dalam rangka pengawasan, pengendalian, pelaporan, dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

#### Pasal 3

Terhadap PPAT yang telah memiliki perangkat dan system informasi pembayaran *online* secara terpusat dan pusat system informasi tersebut berada di wilayah daerah, maka pelaksanaan *online* system dapat dilakukan oleh Dinas Pendapatan.

#### Pasal 4

- (1) PPAT dapat mengajukan permohonan secara tertulis penghentian penggunaan *Online* System kepada Kepala Dinas, apabila:
  - a. berhenti/dihentikan usahanya;
  - b. wajib pajak pailit dan bermaksud menghentikan usaha; dan
  - c. pengalihan pengelolaan usaha dengan pihak lain
- (2) Permohonan penghentian penggunaan *Online* System untuk wajib pajak pailit sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b, diajukan paling lambat 2 (dua) bulan setelah putusan pailit dari Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap diterima oleh wajib pajak.

### BAB III

#### PENYETORAN DAN PEMBAYARAN BPHTB

##### Bagian Kesatu

##### Penyetoran Dana Transaksi Usaha

#### Pasal 5

- (1) Wajib Pajak atau PPAT melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening BPD sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (2) Penyetoran jumlah pembayaran (omzet) usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat dilakukan sebelum jam tutup operasional.

## BAB IV

### PEMBAYARAN PAJAK TERUTANG, PELAPORAN PAJAK DAN PENYETORAN KE KAS DAERAH

#### Bagian Kesatu

##### Pembayaran Pajak Pasal 6

- (1) Besarnya pembayaran pajak terutang adalah sesuai dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi NPOPTKP.
- (2) Apabila jumlah pajak sebagaimana pada ayat (1) lebih rendah dari NJOP yang sudah ditetapkan pada setiap wilayah Kecamatan, maka penghitungan besaran BPHTB terutang didasarkan atas NJOP yang berlaku.
- (3) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir e-SSPD.
- (4) e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (5) Penyampaian e-SSPD dilakukan oleh bank melalui system CMS.
- (6) Wajib Pajak yang pajaknya dibayar sendiri, wajib melaporkan dan menyampaikan data transaksi kepada Dinas Pendapatan.

#### Bagian Kedua

##### Pelaporan Pajak Terutang

##### Pasal 7

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT dalam masa pajak dengan menggunakan e-BPHTB dan disampaikan paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian e-BPHTB dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT.

##### Pasal 8

- (1) PPAT :
  - a. Melaporkan bila system aplikasi tidak jalan/rusak kepada Dinas Pendapatan.
  - b. Menyampaikan informasi kepada Dinas paling lambat 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam setelah adanya kerusakan perangkat dan system pengawasan yang sudah terinisial
- (2) Wajib Pajak dan PPAT :
  - a. Mengetahui NJOP dan harga pasar dikawasan Kota Denpasar.

- b. Memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah.
- c. Memperoleh kerahasiaan data transaksi wajib pajak yang dilaksanakan secara *online* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak daerah.

## BAB V

### PENGAWASAN DAN PEMBAYARAN

#### Pasal 9

Pelaksanaan atas pelaporan data transaksi pembayaran BPHTB dalam rangka pengawasan pembayaran pajak, tidak mengurangi hak dan kewajiban wajib pajak serta ketentuan lain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

## BAB VI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 10

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Denpasar

Ditetapkan di Denpasar  
pada tanggal, 12 Juli 2016

WALIKOTA DENPASAR,

RAI DHARMAWIJAYA MANTRA

Diundangkan di Denpasar  
pada tanggal, 12 Juli 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

RAI ISWARA

RAI ISWARA