

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON



NOMOR 8 TAHUN 2024

---

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 8 TAHUN 2024

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF PEMBAYARAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TAHUN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

- Menimbang :
- bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 116 Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bupati dapat memberikan insentif fiskal berupa pengurangan pembayaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Insentif Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2024;
- Mengingat :
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 8 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
  - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4198);
  - 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 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 68);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBERIAN INSENTIF PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TAHUN 2024.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Cirebon.
2. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon.
3. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon.
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

6. 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.
7. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
8. 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.
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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk usaha lainnya.
10. Pejabat Pembuat Akta Tanah / Pejabat Lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
11. Validasi adalah Proses penelitian Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
12. Petugas Validasi adalah Pegawai yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon untuk melakukan validasi.
13. Petugas Verifikasi Lapangan adalah Pegawai yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cirebon untuk melakukan pemeriksaan lapangan terhadap Kebenaran informasi Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.
14. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
15. Dokumen terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
16. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Bank tempat pembayaran atau penyetoran dan sekaligus untuk melaporkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

17. 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.
18. 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.
19. Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
20. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
21. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah Nilai Transaksi atau Nilai Kesepakatan Harga antara penjual dan pembeli.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPKDB adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

## BAB II

### PEMBERIAN INSENTIF PEMBAYARAN BPHTB

#### Pasal 2

- (1) Pemberian Insentif Pembayaran BPHTB adalah pemberian pengurangan terhadap pokok BPHTB terutang.
- (2) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. perolehan hak atas tanah sawah diberikan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - b. perolehan hak atas tanah darat dan atau bangunan (non sawah) diberikan sebesar 15 % (lima belas persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - c. perolehan hak atas tanah tambak diberikan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.

- d. perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk kepentingan Pendidikan dan pondok pesantren diberikan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - e. perolehan hak atas tanah dan bangunan Untuk transaksi waris, hibah wasiat, hibah dan pembagian hak bersama diberikan sebesar 40 % (empat puluh persen) dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - f. Perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk perusahaan swasta (PT atau CV) diberikan sebesar 10% (sepuluh persen dari nilai BPHTB yang seharusnya dibayar.
- (3) Dasar pengenaan pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah NPOP.
  - (4) Apabila NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB pada tahun berjalan.
  - (5) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada wajib pajak dengan ketentuan telah menyelesaikan pembayaran seluruh utang PBB-P2 sejak masa pajak tahun 2009 pada objek peralihan hak.
  - (6) Terhadap Wajib Pajak yang telah menerima insentif pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan SKPDKB atas pembayaran BPHTB yang terdapat kesalahan perhitungan sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
  - (7) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diberlakukan untuk:
    - a. Peralihan hak atas Hasil Penetapan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
    - b. Peralihan hak atas jual beli tanah dan atau bangunan unit perumahan bersubsidi yang harga jualnya sudah ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan.
    - c. Peralihan hak atas jual beli tanah dan atau bangunan unit perumahan komersial yang harga jualnya ditetapkan berdasarkan nilai penjualan/transaksi.

### Pasal 3

Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan secara jabatan dengan cara penyesuaian pada sistem informasi BPHTB.

BAB III  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumber  
pada tanggal 8 Januari 2024

BUPATI CIREBON,

Ttd

IMRON

Diundangkan di Sumber  
pada tanggal 8 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVAI

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2024 NOMOR 8