



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

**PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 28 TAHUN 2019**

TENTANG

**TATA CARA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu diatur Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
 2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4999);
 3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara 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 Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4578);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4738);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 153 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5179);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 189 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5348);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 168 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5916);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5950);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 73 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6041);

15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 199);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Tahun 2018 Nomor 157);
17. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 9);
18. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10);
19. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 70 Tahun 2016 tentang Kedudukan Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2016);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya.
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
6. Petugas adalah pegawai yang ditunjuk oleh Kepala Badan atau Kepala Bidang untuk melaksanakan kegiatan pelayanan BPHTB.
7. 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.

8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
9. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
10. Kuasa Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Kuasa adalah orang yang menerima kuasa dari Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk melaksanakan hak dan/atau memenuhi kewajiban Wajib Pajak.
11. 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.
12. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NOP adalah nomor identifikasi objek pajak yang memiliki karakteristik unik, permanen, dan standar dengan satuan blok.
14. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut 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.
15. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SPTPD BPHTB adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan 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.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SKPDKB BPHTB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

17. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut SSPD BPHTB adalah bukti pembayaran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
18. Surat Setoran Pajak Pajak Penghasilan, yang selanjutnya disebut SSP PPH adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
19. Kode Billing adalah kode yang diperoleh setelah memasukkan data transaksi BPHTB secara elektronik yang digunakan sebagai kode pembayaran nilai perolehan BPHTB.

BAB II PROSEDUR

Pasal 2

- (1) Setiap orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan harus mendaftarkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh kepada BPKPD untuk ditetapkan sebagai objek BPHTB.
- (2) Objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari peristiwa hukum :
 - a. pemindahan hak; atau
 - b. pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 3

- (1) Pembayaran BPHTB dapat dilakukan setelah objek BPHTB telah didaftarkan di BPKPD.
- (2) Pendaftaran Objek BPHTB yang berasal dari pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.
- (3) Pendaftaran Objek BPHTB yang berasal dari pemberian hak baru atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b, dilakukan oleh Subyek Pajak atau Kuasanya.

Pasal 4

- (1) Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilakukan oleh pemohon dengan mengisi data dan melengkapi persyaratan permohonan secara online pada website resmi BPKPD.
- (2) Kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. data Objek Pajak;
 - b. data kependudukan;

- c. data kepemilikan tanah dan/atau bangunan;
- d. foto Objek BPHTB;
- e. bukti peralihan hak atas tanah; dan
- f. pernyataan perolehan hak atas tanah.

Pasal 5

- (1) Petugas pelayanan BPHTB meneliti :
 - a. kelengkapan berkas;
 - b. kebenaran dan kesesuaian pengisian SPTPD BPHTB dengan data yang disampaikan;
 - c. luas tanah yang tercantum pada surat tanah;
 - d. kesesuaian luas bangunan pada SPPT dengan foto Objek BPHTB; dan
 - e. Nilai Jual Objek Pajak.
- (2) Apabila pengisian data dan persyaratan permohonan pembayaran BPHTB telah lengkap dan benar, petugas menyetujui secara sistem dan secara otomatis sistem menerbitkan SPTPD BPHTB yang terdapat Kode Billing dan besarnya BPHTB terutang.
- (3) Apabila pengisian data dan persyaratan permohonan pembayaran BPHTB tidak lengkap dan/atau tidak benar, berkas ditolak melalui sistem, maka pemohon harus melakukan proses permohonan pembayaran BPHTB kembali sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4.

Pasal 6

- (1) Berdasarkan Kode Billing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) Subjek Pajak atau Kuasanya melakukan pembayaran BPHTB ke kas daerah melalui Bank yang ditunjuk oleh BPKPD.
- (2) Bukti pembayaran dinyatakan sah apabila ada validasi dari bank untuk dapat diterbitkan SSPD BPHTB.
- (3) Satu formulir SSPD BPHTB hanya dapat digunakan untuk pembayaran :
 - a. 1 (satu) jenis pajak; dan
 - b. 1 (satu) surat ketetapan pajak dengan menggunakan 1 (satu) kode akun pajak dan 1 (satu) kode jenis setoran.

BAB III PENGAWASAN

Pasal 7

- (1) Apabila harga transaksi untuk penghitungan pajak penghasilan lebih besar daripada penghitungan BPHTB, maka BPKPD dapat melakukan penyesuaian dengan menerbitkan SKPDKB BPHTB.
- (2) Berdasarkan SKPDKB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB kurang bayar ke kas daerah melalui Bank yang ditunjuk BPKPD.

Pasal 8

- (1) Jangka waktu pembayaran BPHTB berdasarkan Kode Billing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) adalah 3 (tiga) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya SPTPD BPHTB.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BPHTB tidak dibayar, Kode Billing dapat diperpanjang sampai batas waktu tahun berjalan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu tahun berjalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) BPHTB tidak dibayar, maka Kode Billing sudah tidak berlaku dan Wajib Pajak harus melakukan proses pendaftaran kembali sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4.

BAB IV NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK BPHTB

Pasal 9

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

- (1) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), mengubah data Wajib Pajak Bumi dan Bangunan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) apabila peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan perolehannya melalui :

- a. Jual Beli;
 - b. Hibah; atau
 - c. Waris
- (2) Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) perubahan data Wajib Pajak PBB pada SPPT dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada BPKPD apabila peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan perolehannya melalui :
- a. Jual Beli sebagian;
 - b. Surat Keputusan BPN; atau
 - c. Lelang.

Pasal 11

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 31 Mei 2019

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 31 Mei 2019

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd.

HENDRO GUNAWAN

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2019 NOMOR 29

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

Ira Tursilowati, SH. MH.
Pembina Tingkat I
NIP. 19691017 199303 2 006