



SALINAN

BUPATI BALANGAN
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 26 TAHUN 2022

TENTANG

TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN BERBASIS ONLINE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BALANGAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan karena transaksi jual-beli, waris, hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya serta Pemberian Hak Baru;
- b. bahwa dalam rangka mempermudah pelaksanaan pendaftaran, pembayaran, dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara);
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terpadu Berbasis *Online*;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Tanah Bumbu dan Kabupaten Balangan di Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4265);
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)

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);

3. 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 Tahun 2015 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4030);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 214, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4031);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 4032);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan

Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2011 Nomor 4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2022 Nomor 2);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2021 Nomor 2);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERPADU BERBASIS *ONLINE*.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Balangan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Balangan.
4. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPKPAD adalah Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Balangan.
5. Kepala BPKPAD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Balangan.
6. 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.
7. Objek Pajak adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

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. 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.
10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. 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.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
13. Pejabat Pembuat Akta 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 satuan rumah susun.
14. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
15. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
16. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
17. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disebut e-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran pajak.
18. 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.

19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
20. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.
21. e-BPHTB adalah BPHTB berbasis *online* yaitu sebuah aplikasi BPHTB yang dapat diakses melalui internet.
22. *e-Billing* adalah sistem pembayaran elektronik dengan menggunakan kode *billing*.

BAB I BPHTB *ONLINE*

Pasal 2

Sarana dan sistem informasi BPHTB berbasis online dapat diakses melalui internet dengan menggunakan aplikasi e-BPHTB

Pasal 3

- (1) Kepala BPKPAD melalui pejabat yang ditunjuk berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT atau PPAT Sementara yang dipilih Wajib Pajak dengan e-BPHTB.
- (2) e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh PPAT atau PPAT Sementara untuk mencatat/ merekam/ menginput setiap transaksi dari masyarakat/ subjek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan data perolehan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat, ataupun pemindahan hak lainnya melalui e-BPHTB.
- (4) Sistem e-BPHTB diterapkan dalam rangka pendaftaran, pengolahan data dan verifikasi, pelaporan, dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

BAB III
TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB *ONLINE*

Pasal 4

SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah dalam melaksanakan BPHTB berbasis *Online* mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:

- a. fungsi pelayanan;
- b. fungsi pengolah data dan verifikasi data; dan
- c. fungsi pembukuan dan pelaporan.

Pasal 5

- (1) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dilaksanakan oleh petugas pelayanan pada SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah.
- (2) Petugas pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. menerima pendaftaran dan pelaporan e-SSPD dari Wajib Pajak;
 - b. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD dan e-SSPD;
 - c. melakukan *input* data wajib pajak yang pengurusannya di luar PPAT dan PPAT Sementara;
 - d. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses e-BPHTB; dan
 - e. menerima atau menolak berkas pendaftaran e-SSPD.

Pasal 6

- (1) Fungsi pengolah data dan verifikasi data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b yang dilaksanakan oleh Pejabat pada SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah.
- (2) Pejabat pada SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. mengelola data base objek pajak;
 - b. menerbitkan hasil penelitian/ verifikasi lapangan;
 - c. *mengupdate* data PBB-P2 sesuai hasil proses e-BPHTB;
 - d. menerima atau menolak berkas pendaftaran e-SSPD BPHTB.
 - e. menerbitkan hasil cetakan dari aplikasi e-SSPD BPHTB.

Pasal 7

- (1) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c yang dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah.
- (2) SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen yang di upload PPAT atau PPAT Sementara pada e-BPHTB;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari bank yang ditunjuk paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya; dan
- c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pejabat pembuat akta tanah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

BAB IV TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN E-BPHTB

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB melalui e-BPHTB.
- (2) Pendaftaran dan pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengisi e-SSPD pada aplikasi e-BPHTB secara online dan *mengupload* kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) e-SSPD pada aplikasi e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh fungsi pelayanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam e-SSPD; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung e-SSPD BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bisa disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan verifikasi data jika diperlukan.
- (6) Jangka waktu penyelesaian penelitian e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 7 X 24 jam.

BAB V TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN BPHTB MELALUI E-BPHTB

Pasal 9

- (1) Pembayaran pajak terhutang dilakukan dengan menggunakan formulir e-SSPD pada aplikasi e-BPHTB.
- (2) Hasil cetak formulir e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak/PPAT atau PPAT Sementara.
- (3) Wajib Pajak atau PPAT atau PPAT Sementara melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening bank yang ditunjuk berdasarkan kode *e-Billing* pada formulir e-SSPD sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.

- (4) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui bank yang ditunjuk secara online.
- (5) Bank melakukan pelunasan berdasarkan kode *e-Billing* pada aplikasi yang terintegrasi dengan e-BPHTB setelah wajib pajak melakukan pembayaran.
- (6) Masa berlaku kode *e-Billing* adalah 6 (enam) hari setelah Wajib Pajak membuat kode *e-Billing*.

BAB VI TATA CARA PELAPORAN TRANSAKSI OLEH PPAT DAN PPAT SEMENTARA

Pasal 10

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT atau PPAT Sementara disampaikan kepada SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara.

BAB VII KEWAJIBAN, HAK, DAN LARANGAN WAJIB PAJAK, PPAT DAN PPAT SEMENTARA

Bagian Kesatu Kewajiban

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak, PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk melaporkan sistem aplikasi e-BPHTB yang tidak jalan atau rusak
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan pada SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.

Bagian Kedua Hak

Pasal 12

Wajib Pajak, PPAT atau PPAT Sementara berhak:

- a. memperoleh informasi data kewajiban Pajak daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan Pajak daerah; dan

- b. memperoleh kerahasiaan data transaksi Wajib Pajak yang dilaksanakan secara *online* dalam rangka pengawasan pembayaran Pajak daerah.

Bagian Ketiga Larangan

Pasal 13

Wajib Pajak, PPAT atau PPAT Sementara dilarang mengubah data e-BPHTB dengan cara dan dalam bentuk apapun.

BAB VIII SANKSI

Pasal 14

Wajib Pajak, PPAT atau PPAT Sementara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, wajib mengganti berdasarkan perhitungan seluruh kerugian.

BAB IX PENGAWASAN

Pasal 15

- (1) SKPD yang membidangi urusan Pajak Daerah melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran e-BPHTB tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal kewajiban melampirkan data/ dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Balangan.

Ditetapkan di Paringin
pada tanggal 16 Februari 2022

BUPATI BALANGAN,



ttd

H. ABDUL HADI

Diundangkan di Paringin
pada tanggal 16 Februari 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BALANGAN,



ttd

H. SUTIKNO

Salinan sesuai dengan aslinya

KABAG. HUKUM SETDA
KABUPATEN BALANGAN



MUHAMMAD ROJI, SH
NIP. 19830710 201001 1 020