



SALINAN

**BUPATI TABALONG  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

**PERATURAN BUPATI TABALONG  
NOMOR 60 TAHUN 2019**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI TABALONG,**

- 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;
  - b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib pajak melalui Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara), perlu pengaturan dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berbasis Online;
  - 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 Berbasis Online;

- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
  2. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

3. 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);
4. 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);
5. 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 5049);
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 Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
11. 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);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011

tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);

13. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 02 Tahun 2010 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2010 Nomor 02, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 01), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 02 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 02 Tahun 2010 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2017 Nomor 02);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 01 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2011 Nomor 01);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 05 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2016 Nomor 05, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 02);
16. Peraturan Bupati Tabalong Nomor 18 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Tabalong (Berita Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2011 Nomor 18);
17. Peraturan Bupati Tabalong Nomor 61 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Tabalong (Berita Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2016 Nomor 61);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tabalong.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

*Handwritten signature*

3. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Tabalong.
4. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut BPPRD adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Tabalong.
5. Kepala BPPRD adalah Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Tabalong.
6. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
7. 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.
8. Subjek pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
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), 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.
10. 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.
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. 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.
13. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
14. 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 bangunan biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
15. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
16. Surat Tanda Setoran Pajak Daerah/Bukti Pembayaran adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir

elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

17. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
22. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.
23. Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat menjadi SIM PBB adalah sebuah sistem yang di pakai oleh pengelola perpajakan yang tanggung jawabnya dipegang oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam pengelolaan SIM PBB ini.
24. Web Service adalah Aplikasi sekumpulan data (*database*), perangkat lunak (*Software*) atau bagian dari perangkat lunak yang dapat di akses secara remote oleh berbagai piranti dengan sebuah perantara tertentu.
25. e-BPHTB berbasis WEB adalah sebuah aplikasi BPHTB yang dapat di akses melalui internet.
26. Online Sistem adalah suatu sistem yang menerima langsung input pada area dimana area tersebut direkam atau suatu sistem yang terdiri dari perangkat yang terhubung satu dengan yang lainnya.

## BAB II ONLINE SYSTEM

### Pasal 2

- (1) Kepala Badan berwenang menghubungkan sarana perangkat disetiap PPAT atau PPAT Sementara yang dipilih Wajib Pajak dengan sistem informasi BPHTB secara *online*.
- (2) Sarana dan sistem informasi data transaksi Wajib Pajak BPHTB secara *online* 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/ subyek 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.
- (4) Apabila perangkat dan sistem yang dimiliki PPAT atau PPAT Sementara tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi BPHTB *online* yang dimiliki BPPRD, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki PPAT atau PPAT Sementara tidak dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki BPPRD, maka PPAT atau PPAT Sementara harus menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada di BPPRD.
- (5) BPHTB *online system* diterapkan dalam rangka pendaftaran, pelaporan dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

### BAB III TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB TERPADU

#### Pasal 3

BPPRD dalam melaksanakan BPHTB Terpadu harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi :

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

#### Pasal 4

Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. menerima pendaftaran dan pelaporan SSPD BPHTB dari Wajib Pajak;
- b. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
- c. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses BPHTB; dan
- d. menerima atau menolak berkas pendaftaran SSPD BPHTB.

#### Pasal 5

Fungsi Pengolah Data dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kasubbid :
  1. mengelola *data base* objek pajak yaitu jika dianggap perlu maka dapat melakukan pengecekan lapangan daya lokasi BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan (SIM) PBB;
  2. menyediakan data objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan penelitian/verifikasi lapangan terhadap proses BPHTB;
  3. menerbitkan hasil penelitian/verifikasi lapangan;
  4. *update* data PBB-P2 sesuai hasil proses BPHTB; dan
  5. menerima atau menolak berkas pendaftaran SSPD BPHTB.

- b. Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kabid :
1. memberikan persetujuan untuk melakukan penelitian/verifikasi lapangan;
  2. menerima atau menolak berkas pendaftaran SSPD BPHTB;
  3. menandatangani SSPD BPHTB.

#### Pasal 6

Fungsi Pembukuan dan Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, melakukan tugas sebagai berikut :

- a. menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau PPAT atau PPAT Sementara;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan 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

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan BPHTB berbasis *web*.
- (2) Pendaftaran dan pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan E-SSPD BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam E-SSPD BPHTB; dan
  - b. kelengkapan dokumen pendukung E-SSPD BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi jika diperlukan.
- (6) Jangka waktu penyelesaian penelitian E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 3 X 24 Jam.
- (7) Fungsi pelayanan BPHTB, menyampaikan hasil penelitian E-SSPD BPHTB Wajib Pajak kepada PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan melalui Aplikasi E- BPHTB berbasis *online*.

### BAB V

#### TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN

#### Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan kode ID- Billing.

- (2) Formulir E-SSPD BPHTB diisi dengan benar, jelas dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Wajib Pajak atau PPAT atau PPAT Sementara melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (4) Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank yang ditunjuk secara *online*.
- (5) Masa berlaku kode *e billing* adalah 7 (tujuh) hari setelah Wajib Pajak membuat kode *e billing*.

## BAB VI TATA CARA PELAPORAN PPAT DAN PPAT SEMENTARA

### Pasal 9

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT atau PPAT Sementara disampaikan paling lambat setiap tanggal 10 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.

### Pasal 10

- (1) PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk :
  - a. melaporkan bila sistem aplikasi tidak jalan atau rusak kepada BPPRD; dan
  - b. menyampaikan informasi kepada BPPRD paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.
- (2) Wajib Pajak dan PPAT atau PPAT Sementara berhak :
  - a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan 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 system* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak daerah.

### Pasal 11

- (1) PPAT atau PPAT Sementara dilarang mengubah data *online system* dengan cara dan dalam bentuk apapun.
- (2) Apabila larangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilanggar baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, PPAT atau PPAT Sementara wajib mengganti seluruh kerugian.

**BAB VII  
PENGAWASAN**

**Pasal 12**

BPPRD melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

**BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 13**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tanjung  
pada tanggal 23 Desember 2019

BUPATI TABALONG,

Ttd

ANANG SYAKHFIANI

Diundangkan di Tanjung  
pada tanggal 23 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TABALONG,

Ttd

ABDUL MUTHALIB SANGADJI

**BERITA DAERAH KABUPATEN TABALONG TAHUN 2019 NOMOR 63**