



BUPATI BANGKA BARAT  
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG  
PERATURAN BUPATI BANGKA BARAT  
NOMOR 78 TAHUN 2024  
TENTANG  
TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI BANGKA BARAT,

Menimbang: bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268);

4. 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 beberapa kali diubah 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);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
7. 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);
8. 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);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bangka Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2016 Nomor 2 Seri D) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 9 Tahun 2023

tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Bangka Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2023 Nomor 2 Seri D);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2024 Nomor 1 Seri B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Barat Nomor 12);

**MEMUTUSKAN:**

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

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bangka Barat.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Bangka Barat sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bangka Barat.
4. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disingkat BP2RD atau dengan sebutan lainnya adalah Badan/Dinas dan/atau Organisasi perangkat daerah termasuk di dalamnya yaitu Unit Pelaksana Teknis Badan dan Unit Layanan yang mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan urusan Pemerintah dibidang pendataan, penilaian dan penetaapan, bidang penagihan, keberatan dan pemeriksaan serta bidang pengolahan data dan evaluasi PAD yang menjadi kewenangan Daerah dan Tugas Pembantuan yang ditugaskan kepala Daerah.

5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dengan peraturan perundang-undangan.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
9. Objek Pajak adalah segala sesuatu yang dikenakan Pajak.
10. 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.
11. Kuasa Wajib Pajak adalah orang pribadi yang ditunjuk dengan Surat Kuasa untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
12. 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, BUMD, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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.

13. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P-2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
14. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
15. 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.
16. 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.
17. Nilai Perolehan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek Pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan Pajak.
18. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud peraturan perundang-undangan mengenai Jabatan Notaris.
19. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah selanjutnya disebut adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
20. 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.
21. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOTKP adalah besaran nilai

- perolehan tertentu yang diberikan sebagai pengurang pajak PBB-P2 dan BPHTB untuk perolehan waris.
22. Surat Setoran Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terhutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
  23. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat SPPT PBB P-2 adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada WP PBB P-2.
  24. 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.
  25. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, dalam rangka menerbitkan/menghapuskan Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Wajib Pajak Daerah.
  26. Surat Keputusan Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SK NJOP adalah surat keputusan yang berisi tentang keterangan Nilai Jual Objek Pajak yang bersangkutan.
  27. Upah Minimum Regional yang selanjutnya disingkat UMR adalah besaran upah minimum yang ditetapkan oleh Pemerintah ditingkat Provinsi.

28. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

- (1) Lingkup Pemungutan dalam pelayanan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam memungut, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:
- a. pendaftaran dan Pendataan;
  - b. penetapan Besaran Pajak;
  - c. verifikasi dan Penyetoran BPHTB;
  - d. pelaporan;
  - e. pengurangan, Pembetulan dan Pembatalan Ketetapan; dan
  - f. penagihan Pajak.

## BAB III PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

### Bagian Kesatu Objek BPHTB

#### Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pemindahan hak karena:
    1. jual beli;
    2. tukar-menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;

5. waris;
  6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
  7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  8. penunjukan pembeli dalam lelang;
  9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. penggabungan usaha;
  11. peleburan usaha;
  12. pemekaran usaha; atau
  13. hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
  2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. hak milik;
  - b. hak guna usaha;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak pakai;
  - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - f. hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
- a. untuk kantor Pemerintah Pusat, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan

- peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
- d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
  - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
  - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek Pajak.
- (2) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
  - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Nilai perolehan objek Pajak yang tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

- (4) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 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 atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek Pajak yang tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (5) Dalam hal nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

#### Bagian Kedua

#### Masyarakat Berpenghasilan Rendah

#### Pasal 5

- (1) Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.
- (2) Kriteria pemberian pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. merupakan kepemilikan rumah pertama;
  - b. besaran penghasilan maksimal Wajib Pajak yang mendapatkan pembebasan BPHTB adalah sama dengan UMR Kabupaten yang berlaku pada saat tahun pengajuan BPHTB, yang dibuktikan dengan dokumen pembayaran penghasilan yang telah mendapatkan otorisasi dari Pejabat yang berwenang;

- c. sumber penerangan rumah berasal dari listrik dengan daya 450 VA atau menggunakan penerangan bukan listrik;
  - d. luas lantai rumah ditetapkan paling rendah 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) dan paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk kepemilikan rumah umum dan satuan rumah susun serta luas lantai 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya; dan
  - e. harga jual maksimal rumah umum tapak dalam pelaksanaan kredit dan/atau pembiayaan perumahan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan sebesar Rp173.000.000,00 (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah).
- (3) Pembebasan BPHTB untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah diberikan jika memenuhi semua kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf e.

### Bagian Ketiga

#### Tata Cara Pengisian SSPD BPHTB Dan Unggah Berkas Persyaratan BPHTB

##### Pasal 6

- (1) PPAT/Notaris/BPN atau petugas pelayanan melaksanakan pengisian SSPD BPHTB dan mengunggah berkas persyaratan pada sistem Aplikasi BPHTB.
- (2) Pengisian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada perhitungan dan pelaporan Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (3) Berkas persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Identitas Wajib Pajak dapat berupa kartu tanda penduduk atau surat izin mengemudi atau paspor;
  - b. Surat Kuasa Wajib Pajak bermaterai cukup untuk yang dikuasakan kepengurusannya;

- c. Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- d. Identitas Kuasa wajib Pajak untuk yang dikuasakan kepengurusannya dapat berupa kartu tanda penduduk atau surat izin mengemudi atau paspor;
- e. kartu NPWP;
- f. Akumulasi bukti lunas PBB P2 Tahun Berjalan dan Tahun sebelumnya;
- g. Identitas kedua belah pihak untuk jual beli dapat berupa kartu tanda penduduk atau surat izin mengemudi atau paspor;
- h. Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB yang telah diisi oleh Wajib Pajak;
- i. Surat Pernyataan untuk Waris dan Hibah;
- j. Sertifikat tanah; dan
- k. Foto Objek Pajak BPHTB yang diketahui oleh Kepala UPTB dan/atau UL BP2RD yang berada di wilayah kecamatan masing-masing.

#### Bagian Keempat

#### Tata Cara Penelitian SSPD BPHTB Dan Berkas Persyaratan BPHTB serta Mencetak Seluruh Berkas Persyaratan BPHTB

##### Pasal 7

- (1) Petugas Pelayanan meneliti SSPD BPHTB dan berkas persyaratan BPHTB serta mencetak seluruh berkas persyaratan BPHTB.
- (2) Pencetakan berkas persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan jika unggah berkas persyaratan telah sesuai dengan persyaratan pada Pasal 6 ayat (3).
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
  - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.

- (4) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.

#### Bagian Kelima

#### Tata Cara Persetujuan SSPD BPHTB

#### Pasal 8

Persetujuan SSPD BPHTB pada 13 sistem Aplikasi BPHTB jika SSPD BPHTB pada sistem Aplikasi BPHTB telah sesuai dengan berkas persyaratan dan tidak diperlukan pengecekan objek BPHTB.

#### Bagian Keenam

#### Tata Cara Pengecekan Objek BPHTB Jika Diperlukan

#### Pasal 9

- (1) Petugas dan/atau Tim melaksanakan pengecekan objek BPHTB jika :
- a. Objek BPHTB mengalami perubahan yang menyebabkan perbedaan dengan data Objek PBB P2;
  - b. Harga Perolehan yang dilaporkan dibawah harga pasar;
- dan
- c. Hal-hal lain yang dipandang perlu untuk melakukan pengecekan objek BPHTB guna keakuratan data yang disampaikan kepada BP2RD.
- (2) Petugas dan/atau Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pegawai BP2RD berdasarkan Surat Tugas Kepala BP2RD.
- (3) Pengecekan Objek BPHTB dibuktikan dengan Berita Acara yang ditandatangani oleh Petugas dan/atau Tim dan Wajib Pajak/kuasa Wajib Pajak, serta mengetahui Kepala BP2RD.

## Bagian Ketujuh

### Tata Cara Pemutakhiran Data Subjek dan Objek PBB-P2 dan/atau Pencetakan SPPT PBB-P2

#### Pasal 10

- (1) Pemutakhiran data Subjek dan Objek PBB-P2 dan/atau Pencetakan SPPT PBB jika terjadi perubahan.
- (2) Pemutakhiran data Subjek dan Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan jika terdapat perubahan data Subjek dan Objek PBB-P2 yang dibuktikan dengan Berita Acara Pengecekan Objek BPHTB.
- (3) Pencetakan SPPT PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan jika pemutakhiran data Subjek dan Objek PBB-P2 sudah dilakukan penginputan kedalam sistem aplikasi PBB.
- (4) SPPT PBB ditandatangani dengan TTE oleh Kepala BP2RD.

## Bagian Kedelapan

### Tata Cara Penerbitan SK NJOP Jika Diperlukan

#### Pasal 11

- (1) Sub Bidang Penilaian dan Penetapan Pajak melaksanakan penerbitan SK NJOP jika diperlukan.
- (2) Penertiban SK NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan jika Objek PBB-P2 pada sistem Aplikasi PBB-P2 telah berubah sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) dan piutang PBB-P2 telah dilunasi oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak.
- (3) SK NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Badan.

## BAB IV

### PENETAPAN BESARAN PAJAK

#### Bagian Kesatu

#### Penghitungan BPHTB

#### Pasal 12

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan ayat (4).

(2) Rumus perhitungan besaran pokok BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP}-\text{NPOPTKP}).$$

## Bagian Kedua

### Saat Terutangnya BPHTB

#### Pasal 13

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam 15 keputusan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
  - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
  - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
  - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak;
  - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

#### Pasal 14

- (1) SSPD BPHTB yang telah diverifikasi wajib ditindaklanjuti oleh wajib pajak atau kuasa wajib pajak paling lambat 6 (enam) bulan.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi kedaluarsa apabila sudah melewati tahun berjalan.

#### Bagian Ketiga

##### Tata Cara Penerbitan SSPD BPHTB

#### Pasal 15

- (1) PPAT/Notaris atau petugas pelayanan menerbitkan SSPD BPHTB.
- (2) Penerbitan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan jika telah mendapat konfirmasi untuk mencetak SSPD BPHTB dari Sub Bidang Penagihan Pajak.
- (3) SSPD BPHTB diterbitkan sebanyak 6 (enam) rangkap oleh Petugas Pelayanan untuk pengurusan BPHTB melalui BP2RD.

#### BAB V

##### VERIFIKASI DAN PENYETORAN BPHTB

#### Bagian Kesatu

##### Tata Cara Verifikasi SSPD BPHTB

#### Pasal 16

- (1) Sub Bidang Penagihan Pajak melaksanakan verifikasi SSPD BPHTB, jika Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak :
  - a. telah melunasi seluruh piutang PBB P2;
  - b. telah melunasi BPHTB; dan
  - c. SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak, PPAT/Notaris, dan tempat pembayaran BPHTB.
- (2) Setelah verifikasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menandatangani SSPD BPHTB oleh Pejabat yang ditunjuk dan diberi nomor register,

serta mengarsip SSPD BPHTB lembar ke-4 (empat) dan lembar ke-5 (lima).

- (3) SSPD BPHTB diberi nomor register dan dicatat dibuku register, serta mengarsip SSPD BPHTB lembar ke-4 (empat) dan lembar ke-5 (lima).

## Bagian Kedua

### Tata Cara Penyetoran BPHTB

#### Pasal 17

- (1) Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak melaksanakan pelunasan BPHTB ke tempat pembayaran yang telah ditunjuk oleh Pemerintah Daerah dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak melaksanakan pelunasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bersamaan untuk pelunasan piutang PBB-P2 jika terdapat piutang PBB-P2.
- (3) Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak memberikan SSPD BPHTB lembar ke 6 (enam) untuk tempat pembayaran atau Bank.

## BAB VI

### PELAPORAN

#### Pasal 18

- (1) PPAT atau Notaris atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang masing-masing membuat Laporan Penerimaan BPHTB per bulan yang disampaikan kepada BP2RD.
- (2) Laporan Penerimaan BPHTB bulan ini berisi tentang Penerimaan BPHTB bulan lalu.
- (3) Laporan Penerimaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan ke BP2RD paling lambat pada tanggal 10 pada bulan berikutnya.

BAB VII  
PENGURANGAN, PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN  
Bagian Kesatu  
Tata Cara Pengurangan

Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Bupati melalui Kepala BP2RD.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia dengan paling kurang memuat nama dan alamat wajib pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon serta alasan yang mendasari permohonan pengurangan pajak serta melampirkan fotokopi identitas atau KTP, fotokopi NPWP dan SSPD BPHTB.
- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah atau relokasi yang dibebaskan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum.
- (4) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati.

Bagian Kedua  
Tata Cara Pembetulan

Pasal 20

- (1) Kepala BP2RD atau Pejabat yang ditunjuk karena jabatannya atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tertulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapannya.
- (2) Pelaksanaan pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut :

- a. permohonan diajukan kepada Kepala BP2RD atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
- b. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang akan dibetulkan baik karena jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian administrasi atas kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya;
- c. dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf b terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penetapannya maka SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut dibetulkan sebagaimana mestinya;
- d. pembetulan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan Keputusan Pembetulan;
- e. terhadap SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, Kepala BP2RD memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuknya agar menerbitkan salinan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB dengan pembetulan;
- f. terhadap Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e diberi tanda dengan teraan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuknya;
- g. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf f harus disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkan Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB tersebut;

- h. Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB harus dilunasi dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan;
- i. dengan diterbitkannya Surat Keputusan Pembetulan Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB, maka Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula dibatalkan dan disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
- j. Surat Ketetapan SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB semula sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf i harus diberi tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata "dibatalkan"; dan
- k. dalam hal permohonan Wajib Pajak ditolak, maka Kepala BP2RD segera menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB atau SSPD BPHTB.

### Bagian Ketiga

#### Tata Cara Pembatalan Ketetapan

##### Pasal 21

- (1) Kepala BP2RD karena jabatannya atau atas permohonan Wajib Pajak dapat membatalkan ketetapan BPHTB yang tidak benar.
- (2) Ketetapan pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jumlah pokok pajak ditambah sanksi administratif, denda dan/atau kenaikan pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak.
- (3) Pembatalan ketetapan BPHTB secara jabatan dilakukan sesuai permintaan Kepala BP2RD atau atas usulan dari jabatan yang ditunjuk berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pembatalan ketetapan BPHTB atau dasar permohonan Wajib Pajak dilakukan sebagai berikut:
  - a. surat permohonan Wajib Pajak serta didukung oleh *novum* atau fakta baru yang meyakinkan;

- b. dalam surat permohonan Wajib Pajak harus dilampirkan dokumen sebagai berikut :
1. SSPD BPHTB/SKPDKB atau SKPDKBT BPHTB yang diajukan permohonannya.
  2. dokumen yang mendukung diajukannya permohonan.
- (5) Pengajuan permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 22

- (1) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Kepala BP2RD memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memproses penerbitan Surat Keputusan Kepala BP2RD berupa:
  - a. Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan BPHTB; atau
  - b. Surat Keputusan Penolakan Pembatalan Ketetapan BPHTB.
- (2) Dalam hal diterbitkannya Surat Keputusan Pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka pejabat yang ditunjuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pembatalan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dengan cara menerbitkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru yang telah mengurangi atau memperbaiki Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama;
  - b. pemberian tanda silang pada Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan Pajak BPHTB “dibatalkan”, serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan; dan
  - c. memerintahkan kepada Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diterima Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang baru.

- (3) Atas diterbitkannya Surat Ketetapan Penolakan pengurangan atau pembatalan Ketetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka atas Surat Ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan oleh pejabat yang ditunjuk dikukuhkan dengan Surat Keputusan Penolakan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan BPHTB.

BAB VIII  
PENAGIHAN PAJAK  
Bagian Kesatu  
Tata Cara Penagihan BPHTB

Pasal 23

- (1) Sub Bidang Penagihan Pajak melaksanakan penagihan BPHTB.
- (2) Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan jika telah terpenuhinya :
- a. hasil cetak berkas persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2);
  - b. SK NJOP sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (1) jika diperlukan; dan
  - c. SPPT PBB sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) jika ada piutang PBB-P2.
- (3) Penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mengkonfirmasi kepada PPAT/Notaris atau petugas pelayanan untuk menerbitkan SSPD BPHTB.
- (4) Penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan penagihan piutang PBB-P2 secara bersamaan kepada Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak jika terdapat piutang PBB-P2.

## Bagian Kedua

### Tata Cara Penyampaian SSPD BPHTB Yang Telah Divalidasi

#### Pasal 24

- (1) Wajib Pajak menyampaikan SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh BP2RD kepada PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan.
- (2) Penyampaian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan sebagai pengawasan pelunasan BPHTB dan menjadi dasar untuk pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Penyampaian SSPD BPHTB kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu lembar ke-1 (satu).
- (4) Penyampaian SSPD BPHTB kepada PPAT/Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu lembar ke-2 (dua).
- (5) Penyampaian SSPD BPHTB kepada Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu lembar ke-3 (tiga).

## BAB IX

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 25

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Nomor 63 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara *Online* di Kabupaten Bangka Barat (Berita Daerah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2020 Nomor 4 seri B) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Bupati Nomor 88 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Bangka Barat Nomor 63 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara *Online* di Kabupaten Bangka Barat (Berita Daerah Kabupaten Bangka Barat Tahun 2022 Nomor 67 Seri E) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 26

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mentok  
pada tanggal 21 November 2024  
Pjs. BUPATI BANGKA BARAT,



HENDRIWAN

Diundangkan di Mentok  
pada tanggal 21 November 2024  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BANGKA BARAT,



MUHAMMAD SOLEH

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGKA BARAT TAHUN 2024 NOMOR 9 SERI B



Lampiran Peraturan Bupati Bangka Barat  
 Nomor : 78 Tahun 2024  
 Tanggal : 21 November 2024  
 Tentang : Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

|  <b>SURAT SETORAN PAJAK DAERAH KURANG BAYAR<br/>         BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN<br/>         (SSPDKB-BPHTB)</b> |  | Lembar   |   |
|---|--|--|---|
|   |  | 1. Wajib Pajak   | 2. PPAT   |
| No. Pelayanan:  |  | 3. SPH   | 4. SPJAD  |
|   |  | 5. Bendahara Penerima  | 6. BANK   |
| <b>BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KAB. BANGKA BARAT</b>   |  |  |   |
| A. 1. Nama Wajib Pajak :  |  |  |   |
| 2. NPWP :   |  |  |   |
| 3. Alamat Wajib Pajak :   |  |  |   |
| 4. No. KTP :  |  |  |   |
| 5. Kelurahan/Desa :   |  | 6. RT/RW :   | 7. Kecamatan :  |
| 8. Kabupaten/Kota :   |  | 9. No. Telepon :   | 10. Kode Pos :  |
| B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :   |  | Nama Wajib Pajak Lama :  |   |
| 2. Letak tanah dan atau bangunan :  |  | Nama WP sesuai Sertifikat :  |   |
| 3. Kelurahan/Desa :   |  | 4. RT/RW :   |   |
| 5. Kecamatan :  |  | 6. Kabupaten/Kota :  |   |
| Penghitungan NJOP   |  |  |   |
| Uraian  | Luas   | NJOP PBB /m <sup>2</sup>   | Luas x NJOP PBB /m <sup>2</sup>   |
| Tanah / Bumi 7.   | m <sup>2</sup>   | 9. Rp.   | 11. Rp.   |
| Bangunan 8.   | m <sup>2</sup>   | 10. Rp.  | 12. Rp.   |
|   |  | NJOP-PBB   | 13. Rp.   |
|   |  | Harga Transaksi / Nilai Pasar  | 14. Rp.   |
| 15. Jenis perolehan hak atas tanah atau bangunan :  |  |  |   |
| 16. Nomor sertifikat tanah :  |  |  |   |
| <b>C. Perhitungan BPHTB</b>   |  |  |   |
| Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14   |  | 1. Rp.   |   |
| Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)  |  | 2. Rp.   |   |
| Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)   |  | angka 1- angka 2   | 3. Rp.  |
| Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang terutang   |  | 5% angka 3   | 4. Rp.  |
| Pengkenaan ...% karena .....  |  | ...% angka ...   | 5. Rp.  |
| Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang harus dibayar  |  | 6. Rp.   |   |
|   |  | Dengan Angka   | Rp.   |
| (Dengan huruf) _____  |  |  |   |
| <b>D. Jumlah Setoran Berdasarkan :</b>  |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak   |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB/SKPDBKB/SKPDBKBT   |  | Nomor : Tanggal :  |   |
| <input type="checkbox"/> c. Pengurangan menjadi ...%  |  | Berdasarkan peraturan KDH No : -   |   |
| <input type="checkbox"/> d.   |  |  |   |
| Wajib Pajak/Penyetor  | BPAT/NOTARIS/<br>KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/<br>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA | DITERIMA OLEH<br>TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB<br>Tanggal:   | TELAH DIVERIFIKASI<br>BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN<br>RETRIBUSI DAERAH<br>KABUPATEN BANGKA BARAT |
| Nama Lengkap, stempel dan tandatangan   | Nama Lengkap, stempel dan tandatangan  | Nama Lengkap, stempel dan tandatangan  | NIP:  |
| Manya diteliti oleh<br>Setoran BPHTB  | Nomor Dokumen  |  |   |
| Tanggal Kadaluarsa<br>Tempat Pembayaran   |  |  |   |
|   |  | No Reg<br>User ID<br>User Print<br>Tanggal Cetak<br>Kode bayar:<br>Pjs. BUPATI BANGKA BARAT,<br><br>HENDRIWAN |   |