

SALINAN



BUPATI BULELENG  
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI BULELENG  
NOMOR 22 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 44 TAHUN 2022 TENTANG  
PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BULELENG,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka memberikan keringanan kewajiban perpajakan berupa pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat;
  - b. bahwa Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sudah tidak sesuai dengan kondisi dan kebutuhan hukum saat ini sehingga perlu diubah;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang 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 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
  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 diubah beberapa kali, terakhir dengan 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 Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1);
7. Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2022 Nomor 44);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 44 TAHUN 2022 TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

**Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2022 Nomor 44) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Buleleng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Buleleng.
3. Bupati adalah Bupati Buleleng.
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng.
5. 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.

6. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan atas Bumi dan Bangunan yang mendasarkan pada nilai Transaksi atau Nilai Pasar atau NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan BPHTB.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
12. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas NJOP atas Bumi dan/atau Bangunan yang tidak kena Pajak.
13. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang bersifat unik dan permanen yang diberikan pada setiap objek yang telah didata.
14. SMARTGOV adalah sistem administrasi Pajak Daerah yang digunakan untuk mencatat seluruh data

Perpajakan Daerah.

15. Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara pihak pembeli dan pihak penjual.
16. Nilai Pasar adalah harga rata-rata yang berlaku di lokasi setempat di wilayah Daerah yang bersangkutan.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas bangunan biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
21. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
22. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
23. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak,

yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

24. Dokumen Terkait Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan, Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
25. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak atau retribusi, penentuan besarnya Pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau wajib retribusi serta pengawasan penyeterannya.
26. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB 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.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
30. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya

dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

31. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
32. Pengelolaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan yang mencakup seluruh rangkaian proses yang wajib dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan BPHTB.
33. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SKNJOP adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh BPKPD untuk memberikan keterangan sementara atas besarnya NJOP pada objek Pajak berkenaan.
34. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitakan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
35. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
36. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat 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.
37. Kartu Tanda Penduduk yang selanjutnya disingkat KTP adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh instansi pelaksana yang berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
38. Waris adalah para anggota keluarga sedarah yang sah maupun diluar perkawinan serta suami dan istri yang

hidup diluar perkawinan serta suami dan istri yang hidup terlama yang berhak menerima peninggalan dari orang yang sudah meninggal.

39. Hibah adalah pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas bumi dan/atau bangunan dengan akta PPAT pada saat pemberi hibah masih hidup.
40. Ahli waris adalah keluarga sedarah dengan pemberi waris, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama.
41. Kas Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah.

2. Ketentuan Pasal 7 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 7

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) dan ayat (6) dengan rumus sebagai berikut:

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

- (2) Cara penghitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan:  
$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{total Pajak yang terhutang}; \text{ atau}$$
  - b. Bila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:  
$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{total Pajak yang terhutang}.$$

- (3) Cara penghitungan BPHTB karena Waris atau Hibah Wasiat ditetapkan sebagai berikut:

$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{total Pajak yang}$$



terhutang.

(4) Cara penghitungan BPHTB untuk akta peralihan hak bersama ditetapkan sebagai berikut:

(total NJOP / pemegang hak semula sesuai dengan nama pada sertifikat) x jumlah orang yang melepas hak - nilai jual objek pajak tidak kena pajak) x 5% = total Pajak yang terutang.

3. Diantara Pasal 10 dan Pasal 11 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 10A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 10A

Wajib Pajak yang akan membayar BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dilakukan dengan memenuhi ketentuan:

a. untuk pembayaran BPHTB karena jual beli dengan melampirkan:

1. fotokopi KTP pembeli;
2. fotokopi KTP penjual;
3. fotokopi SPPT PBB-P2;
4. bukti pelunasan PBB-P2;
5. kuitansi transaksi;
6. fotokopi sertifikat;
7. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa;
8. surat pernyataan tanggungjawab mutlak (bermaterai);
9. foto lokasi;
10. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
11. dokumen pendukung lainnya.

b. untuk pembayaran BPHTB karena Hibah dengan melampirkan:

1. fotokopi KTP;
2. fotokopi SPPT PBB-P2;
3. bukti pelunasan PBB-P2;
4. silsilah keluarga atau kartu keluarga;

5. fotokopi akta kelahiran penerima hibah;
  6. fotokopi sertifikat;
  7. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa (apabila dikuasakan);
  8. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (bermaterai);
  9. foto lokasi;
  10. surat keterangan hibah;
  11. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
  12. dokumen pendukung lainnya.
- c. untuk pembayaran BPHTB karena Waris dengan melampirkan:
1. fotokopi KTP;
  2. fotokopi SPPT PBB-P2;
  3. bukti pelunasan PBB-P2;
  4. silsilah keluarga, surat pernyataan Ahli Waris dan surat pembagian Waris;
  5. fotokopi akta kelahiran penerima Waris;
  6. fotokopi akta kematian pemberi Waris;
  7. fotokopi sertifikat;
  8. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa (apabila dikuasakan);
  9. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (bermaterai);
  10. foto lokasi;
  11. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
  12. dokumen pendukung lainnya.
- d. untuk pembayaran BPHTB karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan dengan melampirkan:
1. fotokopi KTP;
  2. fotokopi SPPT PBB-P2;
  3. bukti pelunasan PBB-P2;
  4. fotokopi sertifikat;
  5. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa (apabila dikuasakan);

6. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (bermaterai);
  7. Foto lokasi;
  8. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
  9. dokumen pendukung lainnya.
- e. untuk pembayaran BPHTB karena penunjukan pembeli dalam lelang dengan melampirkan:
1. fotokopi KTP;
  2. fotokopi SPPT PBB-P2;
  3. bukti pelunasan PBB-P2;
  4. fotokopi sertifikat;
  5. risalah lelang;
  6. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa (apabila dikuasakan);
  7. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (bermaterai);
  8. foto lokasi;
  9. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
  10. dokumen pendukung lainnya.
- f. untuk pembayaran BPHTB karena pemberian hak baru dengan melampirkan:
1. fotokopi KTP;
  2. fotokopi SPPT PBB-P2;
  3. bukti pelunasan PBB-P2;
  4. fotokopi sertifikat;
  5. keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan bukti kepemilikan tanah;
  6. surat kuasa (bermaterai) dan fotokopi KTP penerima kuasa (apabila dikuasakan);
  7. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (bermaterai);
  8. foto lokasi;
  9. verifikasi dan validasi pemetaan pada sertifikat/bukti kepemilikan; dan
  10. dokumen pendukung lainnya.

4. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Tata cara pemberian pengurangan BPHTB yaitu:
- a. Wajib Pajak mengajukan surat permohonan pengurangan kepada Bupati melalui Kepala BPKPD dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang jelas;
  - b. surat pengajuan permohonan Wajib Pajak secara lengkap sesuai persyaratan yang ditentukan diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB;
  - c. atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian dan dibahas bersama tim dituangkan dalam berita acara;
  - d. berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf c selanjutnya dituangkan dalam keputusan Kepala BPKPD tentang pengurangan BPHTB;
  - e. permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk proses pengurangan BPHTB; dan
  - f. Wajib Pajak harus melakukan pembayaran BPHTB terutang sejak diterimanya surat keputusan BPKPD.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dalam hal:
- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak meliputi:
    1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan/atau relokasi karena bencana alam dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis, diberikan pengurangan sebesar 80% (delapan puluh persen) dari BPHTB terutang;
    2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua

puluh) tahun secara terus-menerus yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan surat keterangan dari Lurah/Perbekel setempat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau Bangunan rumah sederhana atau rumah susun sederhana atau rumah subsidi pemerintah yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
4. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Waris/Hibah wasiat dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat/Hibah wasiat termasuk suami/istri, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
5. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Waris/Hibah wasiat dari orang pribadi (saudara kandung) yang tidak memiliki suami/istri dan/atau tidak memiliki keturunan dalam garis keturunan kesamping (saudara kandung) diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
6. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi Hibah termasuk suami/istri, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;
7. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima Hibah dari orang pribadi (saudara kandung) yang tidak memiliki suami/istri dan/atau tidak memiliki

keturunan dalam garis keturunan kesamping (saudara kandung) diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang; atau

8. Wajib Pajak yang memiliki BPHTP terutang pada sertifikat atas pendaftaran tanah sistematis lengkap diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang.

b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu meliputi:

1. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah dan/atau pemerintan provinsi dan/atau Pemerintah Daerah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP paling lama 3 (tiga) bulan setelah uang ganti rugi diterima/diperoleh, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

2. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

3. Wajib Pajak badan usaha milik Daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Bupati, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;

4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam seperti

banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus atau sebab-sebab lainnya antara lain: kebakaran dan huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang;

5. Wajib Pajak orang pribadi dengan status sebagai veteran, pensiunan Pegawai Negeri Sipil, purnawirawan Tentara Nasional Indonesia /Polisi Republik Indonesia atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah atau pemerintan provinsi atau Pemerintah Daerah, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terutang;
6. Wajib Pajak badan korps pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota korps pegawai Republik Indonesia, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang;
7. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau Bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang; dan
8. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan Bangunan melalui program pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah di bidang

pertanahan, diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang.

c. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, dan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang.

(3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 1 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP;
- b. fotokopi keputusan pemerintah dan/atau pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah Daerah mengenai relokasi bencana;
- c. surat keterangan tidak mampu dari Lurah atau *Perbekel* setempat;
- d. fotokopi bukti kepemilikan tanah/Bangunan; dan
- e. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(4) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 2 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP penanggung jawab Badan;
- b. fotokopi susunan pengurus Badan;
- c. surat pernyataan Wajib Pajak Badan;
- d. surat keterangan penguasaan fisik dari Lurah atau *Perbekel* setempat;
- e. fotocopy bukti kepemilikan tanah/Bangunan;
- f. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- g. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.



- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 3 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP;
  - b. fotokopi surat penegasan persetujuan penyediaan kredit;
  - c. fotocopy bukti kepemilikan tanah/Bangunan dari pengembang;
  - d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
  - e. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.
- (6) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP pemohon;
  - b. surat keterangan Ahli Waris;
  - c. silsilah;
  - d. surat pernyataan Waris;
  - e. surat pembagian Waris;
  - f. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti lunas pembayaran PBB-P2; dan
  - g. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 5 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP;
  - b. fotokopi akta kelahiran;
  - c. silsilah keluarga yang dikeluarkan/disahkan oleh Camat;
  - d. surat keterangan Waris;
  - e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran/lunas PBB P-2; dan

- f. dokumen lain yang diperlukan oleh petugas pelayanan.
- (8) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 6 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP pemohon;
  - b. surat keterangan Ahli Waris;
  - c. silsilah;
  - d. surat pernyataan Waris;
  - e. surat pembagian Waris;
  - f. fotokopi akta Hibah atau perikatan Hibah;
  - g. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti lunas pembayaran PBB-P2; dan
  - f. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.
- (9) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 7 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP;
  - b. fotokopi akta kelahiran;
  - c. silsilah keluarga yang dikeluarkan/disahkan oleh pihak yang berwenang;
  - d. surat keterangan Waris;
  - e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran/lunas PBB P-2; dan
  - f. dokumen lain yang diperlukan oleh petugas pelayanan.
- (10) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 8 diajukan dengan melampirkan:
- a. fotokopi KTP;
  - b. fotokopi sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
  - c. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran/lunas

PBB P-2; dan

d. dokumen lain yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(11) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP;
- b. fotokopi SPPT PBB-P2 atas tanah dan/atau Bangunan yang akan dibeli;
- c. fotokopi bukti penerimaan ganti rugi; dan
- d. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(12) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 dan angka 3 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP penanggung jawab Badan;
- b. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
- c. fotokopi susunan pengurus;
- d. pernyataan krisis ekonomi dan moneter dari Pemerintah;
- e. kebijakan Pemerintah mengenai restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
- f. laporan keuangan perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh auditor independen;
- g. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;
- h. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
- i. surat keterangan bebas fiskal; dan
- j. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(13) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP;
- b. fotokopi keputusan Bupati mengenai bencana;
- c. surat keterangan mengenai tidak berfungsinya lagi tanah dan/atau Bangunan yang terkena bencana alam atau sebab lainnya dari instansi yang berwenang;
- d. fotokopi sertifikat atau bukti kepemilikan yang disahkan oleh pihak berwenang;
- e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- f. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(14) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 5, ayat (2) huruf b angka 6, dan ayat (2) huruf b angka 7 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP;
- b. fotokopi dokumen kepegawaian khusus bagi Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- c. fotokopi surat keputusan pensiun khusus bagi pensiun Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- d. fotokopi surat bukti/keterangan sebagai veteran yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, khusus bagi veteran;
- e. fotokopi surat penetapan pembelian rumah dinas;
- f. fotokopi bukti lunas pembelian rumah dinas;
- g. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- h. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(15) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 8 diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi akta pendirian/penetapan lembaga Korps Pegawai Republik Indonesia;
- b. fotokopi dokumen kepengurusan Korps Pegawai Republik Indonesia;
- c. fotokopi izin peruntukan penggunaan tanah;
- d. surat pernyataan mengenai pengadaan tanah untuk perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia dari dewan pengurus Korps Pegawai Republik Indonesia;
- e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2; dan
- f. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

(16) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c diajukan dengan melampirkan:

- a. fotokopi KTP penanggung jawab lembaga/yayasan;
- b. fotokopi akta pendirian lembaga/yayasan;
- c. fotokopi susunan pengurus lembaga/yayasan;
- d. administrasi pembukuan atau laporan keuangan lembaga/yayasan;
- e. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti pembayaran PBB-P2;
- f. fotokopi SPT PPH Badan 3 (tiga) tahun terakhir;
- g. surat keterangan bebas fiskal; dan
- h. dokumen lainnya yang diperlukan oleh petugas pelayanan.

5. Ketentuan Lampiran II diubah sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

6. Ketentuan Lampiran VIII diubah sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal II

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

Ditetapkan di Singaraja  
pada tanggal 6 Maret 2023

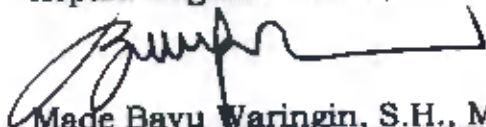


Diundangkan di Singaraja  
pada tanggal 6 Maret 2023  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,



BERITA DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2023 NOMOR 22

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum,



Made Bayu Waringin, S.H., M.H.  
NIP. 19810716 200803 1 001

**LAMPIRAN II**  
**PERATURAN BUPATI BULELENG**  
**NOMOR 22 TAHUN 2023**  
**TENTANG**  
**PERUBAHAN ATAS PERATURAN**  
**BUPATI NOMOR 44 TAHUN 2022**  
**TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN**  
**PERATURAN DAERAH NOMOR 1**  
**TAHUN 2011 TENTANG BEA**  
**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN**  
**BANGUNAN**

**BENTUK DAN ISI FORMULIR PENELITIAN SSPD**

  <b>PEMERINTAH KABUPATEN</b> <b>BULELENG</b>	<b>SURAT SETORAN PAJAK DAERAH</b> <b>BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</b>  <b>(SSPD - SPHTB)</b>  <b>BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHAUAN OBJEK PAJAK</b> <b>BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)</b>	<b>Lembar 1</b>  Untuk Wajib Pajak Sebagai Bukti Pembayaran																				
<b>BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BULELENG</b>																						
<b>PERHATIAN : BACALAH DAHULU PETUNJUK PENGISIAN</b>																						
<b>A.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nama wajib pajak :</li> <li>2. NPWP :</li> <li>3. alamat wajib pajak :</li> <li>4. Kelurahan/ desa :</li> <li>5. RT/ RW :</li> <li>6. Kecamatan :\</li> <li>7. kabupaten :</li> <li>8. kode pos :</li> </ol>																						
<b>B.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. NOP PBB : <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></li> <li>2. letak tanah atau bangunan :</li> <li>3. . Kelurahan/ desa :</li> <li>4. RT/ RW :</li> <li>5. Kecamatan :\</li> <li>6. kabupaten/ kota :</li> </ol> Penghitung NJOP PBB : <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Uraian</th> <th style="width: 30%;">Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan Yang haknya diperoleh</th> <th style="width: 30%;">NJOP PBB / m<sup>2</sup> Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/ tahun....</th> <th style="width: 20%;">Luas x NJOP PBB/ m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td>7. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> <td>9. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> <td>11. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> <td>10. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> <td>12. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB :</td> <td>13. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">14. Harga transaksi/ nilai pasar :</td> <td>Rp. <input style="width: 50px;" type="text"/></td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>15. jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></li> <li>16. nomor sertifikat :</li> </ol>			Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan Yang haknya diperoleh	NJOP PBB / m <sup>2</sup> Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/ tahun....	Luas x NJOP PBB/ m <sup>2</sup>	Tanah (bumi)	7. <input style="width: 50px;" type="text"/>	9. <input style="width: 50px;" type="text"/>	11. <input style="width: 50px;" type="text"/>	Bangunan	8. <input style="width: 50px;" type="text"/>	10. <input style="width: 50px;" type="text"/>	12. <input style="width: 50px;" type="text"/>	NJOP PBB :			13. <input style="width: 50px;" type="text"/>	14. Harga transaksi/ nilai pasar :			Rp. <input style="width: 50px;" type="text"/>
Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan Yang haknya diperoleh	NJOP PBB / m <sup>2</sup> Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/ tahun....	Luas x NJOP PBB/ m <sup>2</sup>																			
Tanah (bumi)	7. <input style="width: 50px;" type="text"/>	9. <input style="width: 50px;" type="text"/>	11. <input style="width: 50px;" type="text"/>																			
Bangunan	8. <input style="width: 50px;" type="text"/>	10. <input style="width: 50px;" type="text"/>	12. <input style="width: 50px;" type="text"/>																			
NJOP PBB :			13. <input style="width: 50px;" type="text"/>																			
14. Harga transaksi/ nilai pasar :			Rp. <input style="width: 50px;" type="text"/>																			
<b>C.</b> Penghitungan BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)																						
1.	Nilai perolehan objek pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1 Rp.																				

2.	Nilai perolehan objek tidak kena pajak (NPOPTKP)		2	Rp.
3.	Nilai perolehan objek Pajak kena pajak (NPOPKP)	Angka 1- angka 2	3	Rp.
4.	Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang	5% angka 3	4	Rp.
5.	Pengurangan karena keg sosial/ hibah/waris, hibah wasiat,dat)	Penghasilan x angka 4	5	Rp.
6.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		6	Rp.

D. Jumlah setoran berdasarkan :

a. penghitungan wajib pajak

b. STPDB / SKPDBKB / SKPDBKBT\*) nomor ..... tgl : .....

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : ..... berdasarkan peraturan bupati nomor : 5 tahun 2011

d. ....

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka)

Rp.  Dengan huruf :

Berdasarkan penghitungan C.4 pilihan di D

....., tgl. .... mengetahui diterima oleh telah ditetapkan :  
Wajib pajak/penyetor PPAT /Notaris/ Bendahara Penerimaan\*\* Kepala BPKPD  
Pejabat Berwenang\* BPKPD . Kab. Buleleng Kab. Buleleng

(.....) (.....) (.....) (.....)

Keterangan:  
\*) Pejabat Berwenang adalah: a. Kepala Lelang (untuk BPHTB hasil lelang)  
h. Camat (untuk BPHTB Waris)  
\*\*) Tanda tangan bendahara penerimaan dapat diganti dengan bukti setor BPHTB melalui kanal digital

### **PETUNJUK PENGISIAN SSPD**

- Formulir ini terdiri dari 6 (enam) rangkap. Lembaran pertama untuk Wajib Pajak (WP) sebagai bukti pembayaran. Lembar kedua untuk PPAT, lembar ketiga untuk kepala Kantor yang membidangi Pertanahan Kabupaten Buleleng, lembaran keempat untuk Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah disampaikan oleh WP, lembar kelima untuk Bendahara Penerimaan ditunjukkan untuk verifikator dan lembar keenam untuk Bendahara Penerimaan sebagai arsip.
- Isilah SSPD ini dengan huruf cetak capital atau diketik.
- Gunakan satu SSPD untuk setiap setoran setiap jenis perolehan hak suatu tanah dan/atau bangunan.
- Formulir ini dapat juga digunakan untuk pembayaran atas pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran perhitungan WP.

### **CARA PENGISIAN**

- Huruf A, diisi dengan data WP, angka 1 s/d 8 cukup jelas.
- Huruf B, diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Angka I diisi dengan nomor objek pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.



Angka 2 s/d 6 diisi dengan luas tanah dan bangunan yang diperoleh.

Angka 7 s/d 13 merupakan tabel untuk menghitung NJOP PBB-P2 atas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh.

Pada kolom 9 dan 10 agar disebutkan tahun SPPT PBB-P2 saat terjadinya perolehan.

Dalam hal NJOP PBB-P2 belum ditetapkan / belum ada SPPT PBB-P2 angka 9 dan 10 diisi berdasarkan surat keterangan NJOP PBB-P2 yang diterbitkan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah.

Angka 14 diisi dengan harga transaksi yang terjadi/harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang/ nilai pasar objek tersebut.

Angka 15 diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Jenis perolehan hak	Kode	Jenis perolehan hak	Kode
Jual beli	01	Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	09
Tukar menukar	02		
Hibah	03		
Hibah wasiat	04		10
Waris	05		11
Pemasukan dalam perseroan / badan hukum lainnya	06	Penggabungan usaha	12
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	07	Pelebaran usaha	13
		Pemekaran usaha	14
		Hadiah	15
		Perolehan hak rumah sedehana	16
Penunjukan pembeli dalam lelang	08	Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak	17
		Pemberian hak baru di luar pelepasan	

		hak	
--	--	-----	--

- Huruf C diisi dengan penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) oleh Wajib Pajak. Dalam hal SSPD BPHTB digunakan untuk setoran berdasarkan STPD BPHTB/SKPDKB/SKPKBT sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d maka huruf C tidak perlu diisi.
- Angka 1 Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan mempertimbangkan NJOP PBB-P2 dan harga transaksi/nilai pasar objek pajak. Dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB-P2 gunakan NJOP PBB-P2 sebagai dasar perhitungan.
- Angka 2 diisi sesuai dengan besarnya NPOPTKP.
- Angka 3 cukup jelas.
- Angka 4 diisi dengan mengalikan NPOPKP (angka 3) dengan tarif 5%.
- Angka 5 diisi "hanya" dalam hal WP memperoleh hak atas tanah karena pemberian hak pengelolaan atau dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena kegiatan sosial, hibah, waris, hibah wasiat, dengan perhitungan sesuai ketentuan Peraturan Bupati.
- Huruf D, diisi dengan memberi tanda "x" pada kotak yang sesuai dengan setoran pajak :
- Huruf a. jika setoran akan dilakukan sebagaimana huruf c.
  - Huruf b. jika setoran dilakukan tidak menggunakan perhitungan huruf C, tetapi menggunakan STPD, SKPDKB, SKPKBT.
  - Huruf c. jika WP memenuhi syarat tertentu untuk mendapatkan pengurangan dari jumlah yang seharusnya ada dihuruf C. diisi dengan prosentase sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - Huruf d. jika terdapat dasar/ketentuan lain selain huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d seperti setoran berdasarkan SK pembetulan/keberatan/putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus

dibayar bertambah berbeda dengan yang tertera di huruf c.

Bagian jumlah pajak yang disetorkan diisi memperhatikan huruf C-4 dan pilihan pada huruf D

- Jika D-a dipilih maka jumlah setoran menggunakan C-4.
- Jika D-b dipilih maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-b.
- Jika D-c dipilih maka jumlah setoran menggunakan C-4 dikalikan dengan prosentase yang dinyatakan di D-c.
- Jika D-d dipilih maka jumlah setoran sejumlah nilai yang dinyatakan di D-d.

Jumlah setoran tersebut diisi dengan angka (dalam kotak) dan huruf pada bagian yang diarsir.

Catatan : dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka WP tetap mengisi SSPD BPHTB dengan memberikan keterangan NIHIL pada bagian jumlah setoran.

SSPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (WP tidak perlu ke Bendahara Penerimaan).



PEJABAT BUPATI BULELENG,

KELEP LIHADNYANA

LAMPIRAN VIII  
PERATURAN BUPATI BULELENG  
NOMOR 22 TAHUN 2023  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN  
BUPATI NOMOR 44 TAHUN 2022  
TENTANG PERATURAN  
PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN

FORMAT KEPUTUSAN PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN



**PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG**  
**BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH**  
Jl. Ngurah Rai Nomor 2 Telp. 3301977  
**SINGARAJA**

---

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENGELOLAN KEUANGAN  
DAN PENDAPATAN DAERAH KABBULELENG  
NOMOR : .....  
TENTANG  
PEMBERIAN PENGURANGAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

KEPALA BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN BULELENG,

Membaca : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama ..... Nomor ..... tanggal .....

Menimbang : a. Hasil pemeriksaan sederhana kantor/lapangan \*) atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Kantor/Lapangan \*) Nomor ..... Tanggal .....

- b. Bahwa terdapat/tidak terdapat \*) cukup alasan untuk mengurangi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang.

- Mengingat :
1. 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);
  2. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2011 Nomor 1);
  3. Peraturan Bupati Buleleng Nomor ... Tahun ... tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**KESATU** : Mengabulkan seluruhnya/mengabulkan sebagian/menolak permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak : .....  
Alamat Wajib Pajak : .....  
Letak Obyek Pajak : .....  
Tahun BPHTB : .....  
Atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan :  
Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak/Putusan Hakim/Dokumen lainnya \*\*) : .....  
Nomor : .....  
Tanggal : .....  
NOP : .....  
Letak Obyek : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kota : .....

**KEDUA** : Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU, maka besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar adalah

sebagai berikut :

- a. BPHTB Terutang Rp. ....
- b. Besarnya Pengurangan Rp. ....
- c. Jumlah BPHTB yang seharusnya dibayar Rp. ....  
(.....)

**KETIGA** : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

- KEEMPAT** :
- a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada Wajib Pajak.
  - b. Salinan Keputusan ini disampaikan kepada Bupati.

Ditetapkan di Singaraja,

Pada tanggal

Kepala Badan Pengelolaan Keuangan  
dan Pendapatan Daerah  
Kabupaten Buleleng

(.....)

NIP.

\*) Coret yang tidak perlu

\*\*) Diisi sesuai keperluan.



KEMENTERIAN