



BUPATI BULELENG  
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI BULELENG  
NOMOR 15 TAHUN 2022  
TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI BULELENG,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan dalam rangka mempermudah pendaftaran, pembayaran dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;
- b. bahwa sesuai ketentuan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, mengamanatkan tata cara pendaftaran, pembayaran dan pelaporan dengan Peraturan Bupati;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terpadu Berbasis *Online*;

- Mengingat : 1. 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 Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran



Negara Republik Indonesia Nomor 1655);

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 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. 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 dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. 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);

8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6622);
10. Peraturan 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);
11. 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);

#### MEMUTUSKAN:

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

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Buleleng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Buleleng.
3. Bupati adalah Bupati Buleleng.

9.



4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng.
5. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh Penerimaan Daerah dan membayar seluruh Pengeluaran Daerah.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, tidak mendapatkan imbalan langsung digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Perpajakan Daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran Pajak terutang termasuk Pemungutan atau Pemotongan Pajak tertentu.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan terbatas, Perseroan komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, dan organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya 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.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.



11. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak dikenakan Pajak.
13. 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.
14. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk pelaksanaan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di Daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
15. Surat Tanda Setoran Pajak Daerah/Bukti Pembayaran yang selanjutnya disingkat STS adalah bukti penyetoran Pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke Kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
16. Nomor Transaksi Penerimaan Daerah yang selanjutnya disingkat NTPD adalah nomor tanda bukti pembayaran yang tertera pada bukti penerimaan Daerah yang diterbitkan oleh sistem.
17. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disingkat E-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran Pajak.
18. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban Pajak yang terutang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Perpajakan Daerah.
19. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan BPHTB.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk



memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

21. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan Pajak yang terutang.
22. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama dan/atau luas) dan mutasi PBB-P2.
23. SMARTGOV adalah sistem administrasi Pajak yang digunakan untuk mencatat seluruh data Perpajakan Daerah.
24. CITIGOV adalah sistem administrasi yang berbasis *web* yang digunakan PPAT/PPATS untuk mendaftarkan SSPD BPHTB.

## BAB II ONLINE SYSTEM

### Pasal 2

- (1) Kepala BPKPD berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap 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), merupakan sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh PPAT atau PPAT Sementara untuk mencatat/ merekam/ menginput setiap transaksi dari masyarakat/subjek Pajak yang merupakan dasar pengenaan Pajak sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya.
- (4) Dalam hal perangkat dan sistem yang dimiliki PPAT atau PPAT Sementara tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi BPHTB *online* yang dimiliki BPKPD, 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

7.



oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki BPKPD, maka PPAT atau PPAT Sementara harus menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada di BPKPD.

- (5) BPHTB *online system* diterapkan dalam rangka pendaftaran, pelaporan dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

### BAB III TATA CARA PELAKSANAAN

#### BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERPADU

##### Pasal 3

Kepala BPKPD dalam melaksanakan BPHTB Terpadu harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan meliputi:

- a. fungsi pelayanan;
- b. fungsi pengolah data dan informasi; 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; dan
- b. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait Objek Pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.

##### Pasal 5

Fungsi pengolah data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, melakukan tugas sebagai berikut:

- a. mengelola *data base* objek Pajak yaitu mengecek data lokasi BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari SMARTGOV;
- b. menyediakan data objek Pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan penelitian dan verifikasi lapangan terhadap proses BPHTB; dan
- c. menerbitkan NTPD setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran 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 pembuatan akta tanah/risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan dari PPAT atau PPAT Sementara paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya; dan
- c. melakukan perubahan subjek Pajak PBB atas laporan bulanan PPAT atau PPAT Sementara.

## BAB IV

### TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN

## Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan Pajak terutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan BPHTB berbasis *CITIGOV*.
- (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) diteliti oleh fungsi pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam E-SSPD BPHTB;
  - b. kelengkapan dokumen pendukung E-SSPD BPHTB; dan
  - c. penelitian dan verifikasi E-SSPD.
- (5) Fungsi pelayanan BPHTB menyampaikan hasil penelitian E-SSPD BPHTB Wajib Pajak kepada PPAT atau PPAT Sementara yang melalui Sistem Informasi berbasis *CITIGOV*.

## BAB V

### TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN

## Pasal 8

- (1) Pembayaran Pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir E-SSPD BPHTB.



- (2) Formulir E-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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*.

## BAB VI

### TATA CARA PELAPORAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

#### Pasal 9

- (1) PPAT atau PPAT Sementara wajib melaporkan pembuatan akta tanah atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala BPKPD paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal 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 diharuskan untuk:
  - a. melaporkan bila sistem aplikasi tidak jalan atau rusak kepada Kepala BPKPD; dan
  - b. menyampaikan informasi kepada Kepala BPKPD paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah *terinstal*.
- (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; dan



- b. memperoleh kerahasiaan data transaksi Wajib Pajak yang dilaksanakan secara *online* sistem dalam rangka pengawasan pembayaran Pajak.
- (3) Dalam hal terjadi kerusakan pada sistem aplikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama 2 (dua) hari kerja semenjak kerusakan dilaporkan tidak dapat diperbaiki maka pendaftaran, pelaporan dan pembayaran BPHTB dilakukan secara manual.

#### Pasal 11

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

### BAB VII PENGAWASAN

#### Pasal 12

Kepala BPKPD melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

7



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 Buleleng.

Ditetapkan di Singaraja  
pada tanggal 27 Maret 2022  
BUPATI BULELENG,

ttd

PUTU AGUS SURADNYANA

Diundangkan di Singaraja  
pada tanggal 27 Maret 2022  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,

ttd

GEDE SUYASA

BERITA DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2022 NOMOR

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
Kepala Bagian Hukum

ttd

Made Bayu Waringin,SH  
Nip. 19810716 2000803 1.001