



BUPATI BULELENG
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI BULELENG
NOMOR 15 TAHUN 2026

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 35 TAHUN 2024 TENTANG
PENYELENGGARAAN PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BULELENG,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan kemandirian keuangan daerah melalui penggalian potensi pajak daerah dan retribusi daerah serta mendorong kemudahan berusaha di daerah;
 - b. bahwa untuk menindaklanjuti hasil temuan badan pemeriksa keuangan terkait pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, maka Peraturan Bupati Nomor 35 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sudah tidak sesuai dengan kondisi dan perkembangan 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 35 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
4. 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. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
6. Undang-Undang Nomor 74 Tahun 2024 tentang Kabupaten Buleleng di Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 260, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7011);
7. 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);
8. 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);

9. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2023 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 7);
10. Peraturan Bupati Nomor 35 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2024 Nomor 35);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 35 TAHUN 2024 TENTANG PENYELENGGARAAN PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 35 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2024 Nomor 35) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ayat (2) dan ayat (3) Pasal 34 diubah, sehingga Pasal 34 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

(1) Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yaitu NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.

(2) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar

Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

- (3) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau Waris 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, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

2. Ketentuan ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Pasal 35 diubah, sehingga Pasal 35 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif BPHTB dengan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB dengan rumus sebagai berikut:

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

- (2) Cara penghitungan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:

- a. apabila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPKP} \times \dots\% (\text{tarif}) = \text{total BPHTB};$$

- b. apabila nilai pasar digunakan sebagai dasar pengenaan:

$$\text{Nilai Pasar} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPKP} \times \dots\% (\text{tarif}) = \text{total BPHTB}; \text{ atau}$$

- c. apabila NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan:

$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPKP} \times \dots\% (\text{tarif}) = \text{total BPHTB}.$$

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

Nilai Pasar – NPOPTKP = NPOPKP x ...% (tarif) = total BPHTB.

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

Nilai Pasar – NPOPTKP = NPOPKP x ...% (tarif) = total BPHTB.

- (5) Terhadap penghitungan BPHTB karena Waris atas kepemilikan bersama:

- a. pada sertifikat elektronik menggunakan luas sesuai kepemilikan yang tercantum pada sertifikat elektronik terkait; atau
- b. pada sertifikat analog menggunakan luas yang tercantum pada dokumen surat pembagian waris.

3. Ketentuan ayat (6) Pasal 63 diubah, dan ditambahkan satu ayat yakni ayat (7), sehingga Pasal 63 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 63

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD yang diterbitkan dari *SMARTGOV*.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik yang telah disediakan BPKPD.
- (4) Surat Tanda Bukti Pembayaran (STBP) secara elektronik merupakan bukti pembayaran Pajak yang sah.
- (5) Bupati menetapkan jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati paling lama:
 - a. 1 (satu) bulan kalender sejak penagihan SKPD untuk jenis Pajak yang penetapannya oleh Bupati;
 - b. 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal pengiriman SPPT untuk jenis PBB-P2;
 - c. 30 (tiga puluh) hari untuk jenis Pajak yang

dihitung sendiri jatuh tempo pembayaran dan penyetoran Pajak terutang, kecuali untuk penyelenggaraan Reklame terbatas dan/atau permanen terhitung sejak diterbitkan SKPD;

d. 1 (satu) hari untuk jatuh tempo pembayaran dan penyetoran Pajak terutang kecuali untuk penyelenggaraan Reklame insidentil terhitung sejak diterbitkan SKPD;

e. pada saat penandatanganan akta jual beli pembayaran atau penyetoran BPHTB; dan

f. pada Tahun Pajak berkenaan untuk pembayaran SSPD BPHTB dilakukan.

(6) Dalam hal SPPT PBB P-2 di tahun berkenaan diterbitkan sesudah jatuh tempo pada cetak masal sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, dikecualikan menjadi tanggal 30 Desember di tahun berkenaan.

(7) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Agustus 2026.

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

Ditetapkan di Singaraja
pada tanggal 30 Juli 2026
BUPATI BULELENG,
Ttd.

I NYOMAN SUTJIDRA

Diundangkan di Singaraja
pada tanggal 30 Juli 2026
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULELENG,
Ttd.

GEDE SUYASA
BERITA DAERAH KABUPATEN BULELENG TAHUN 2026 NOMOR 15

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

Ttd.

Made Bayu Waringin S.H., M.H
Nip.19810716 200803 1001