



BUPATI HULU SUNGAI SELATAN  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI HULU SUNGAI SELATAN

NOMOR 33 TAHUN 2020

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan karena transaksi jual-beli, waris, hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya;
- b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pendaftaran, pembayaran, dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara);
- 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. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

4. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 5 Tahun 2010 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2010 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 5);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2011 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2016 Nomor 13 Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 12);
16. Peraturan Bupati Hulu Sungai Selatan Nomor 38 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2013 Nomor 181);
17. Peraturan Bupati Hulu Sungai Selatan Nomor 77 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Berita Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2016 Nomor 78)

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 Hulu Sungai Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Selatan.

4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat Bakeuda adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan, yang merupakan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.
5. Kepala Bakeuda adalah Kepala Keuangan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
6. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
7. Objek Pajak adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
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, dan pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, 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 disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. 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.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
13. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
14. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
15. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
16. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
17. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disebut e-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran pajak.
18. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
20. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.
21. Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SIM PBB, adalah sebuah sistem yang dipakai oleh pengelola perpajakan yang tanggung jawab pengelolaannya dipegang oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam pengelolaan SIM PBB ini.
22. e-BPHTB adalah BPHTB berbasis *online* yaitu sebuah aplikasi BPHTB yang dapat diakses melalui internet.
23. *e-Billing* adalah sistem pembayaran elektronik dengan menggunakan kode *billing*.

## BAB II E-BPHTB

### Pasal 2

- (1) Kepala Badan berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT atau PPAT Sementara yang dipilih Wajib Pajak dengan e-BPHTB.
- (2) E-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh PPAT atau PPAT Sementara untuk mencatat/ merekam/ menginput setiap transaksi dari masyarakat/ subjek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan data perolehan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat, ataupun pemindahan hak lainnya melalui e-BPHTB.
- (4) Sistem e-BPHTB diterapkan dalam rangka pendaftaran, pengolahan data dan verifikasi, pelaporan, dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

## BAB III

### TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB TERPADU BERBASIS *ONLINE*

#### Pasal 3

Bakeuda dalam melaksanakan BPHTB Terpadu Berbasis *Online* mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:

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

#### Pasal 4

Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a yang dilaksanakan oleh petugas pelayanan, melakukan tugas sebagai berikut:

- a. menerima pendaftaran dan pelaporan e-SSPD dari Wajib Pajak;
- b. memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD dan e-SSPD;
- c. melakukan *input* data wajib pajak yang pengurusannya di luar PPAT dan PPAT Sementara;
- d. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses e-BPHTB; dan

- e. menerima atau menolak berkas pendaftaran e-SSPD.

#### Pasal 5

Fungsi pengolah data dan verifikasi data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b yang dilaksanakan oleh Kepala Bidang dan Kepala Sub Bidang yang terkait, melakukan tugas sebagai berikut:

1. Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kasubid:
  - a. mengelola data base objek pajak yaitu jika dianggap perlu maka dapat melakukan pengecekan lapangan atas data lokasi objek BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari SIM PBB;
  - b. menerbitkan hasil penelitian/ verifikasi lapangan;
  - c. *mengupdate* data PBB-P2 sesuai hasil proses e-BPHTB; dan
  - d. menerima atau menolak berkas pendaftaran e-SSPD BPHTB.
2. Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kepala Bidang:
  - a. Memberikan persetujuan untuk melakukan penelitian/ verifikasi lapangan;
  - b. menerima atau menolak berkas pendaftaran e-SSPD BPHTB; dan
  - c. Menandatangani hasil cetakan dari aplikasi e-SSPD BPHTB.

#### Pasal 6

Fungsi Pembukuan dan Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c yang dilaksanakan oleh Kepala Sub Bidang yang terkait, melakukan tugas sebagai berikut:

- a. menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen yang di upload PPAT atau PPAT Sementara pada e-BPHTB;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya; dan
- c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pejabat pembuat akta tanah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya.

### BAB IV

#### TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN E-BPHTB

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB melalui e-BPHTB.
- (2) Pendaftaran dan Pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengisi e-SSPD pada aplikasi e-BPHTB secara online dan *mengupload* kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) E-SSPD pada aplikasi e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam e-SSPD; dan
  - b. kelengkapan dokumen pendukung e-SSPD BPHTB.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bisa disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan verifikasi data jika diperlukan.

- (6) Jangka waktu penyelesaian penelitian e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lambat 7 (tujuh) X 24 jam.
- (7) Fungsi pelayanan BPHTB menyampaikan hasil penelitian e-SSPD Wajib Pajak kepada PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan melalui e-BPHTB dan meneruskan pendaftaran e-SSPD ke fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kepala Sub Bidang.
- (8) Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kepala Sub Bidang melakukan pengolahan data dan verifikasi kemudian meneruskan kepada Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kepala Bidang.
- (9) Fungsi Pengolah data dan verifikasi di tingkat Kepala Bidang melakukan verifikasi pendaftaran e-SSPD dan akan muncul kode *e-Billing* untuk pembayaran BPHTB ke bank yang ditunjuk.

## BAB V

### TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN BPHTB MELALUI E-BPHTB

#### Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir e-SSPD pada aplikasi e-BPHTB.
- (2) Hasil cetak formulir e-SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak/PPAT atau PPAT Sementara.
- (3) Wajib Pajak atau PPAT atau PPAT Sementara melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk berdasarkan kode *e-Billing* pada formulir e-SSPD sebelum diterbitkan akta pemindahan hak.
- (4) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank yang ditunjuk secara online.
- (5) Bank melakukan pelunasan berdasarkan kode *e-Billing* pada aplikasi yang terintegrasi dengan e-BPHTB setelah wajib pajak melakukan pembayaran.
- (6) Masa berlaku kode *e-Billing* adalah 6 (enam) hari setelah Wajib Pajak membuat kode *e-Billing*.

## BAB VI

### TATA CARA PELAPORAN TRANSAKSI OLEH PPAT DAN PPAT SEMENTARA

#### Pasal 9

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT atau PPAT Sementara disampaikan kepada Bakeuda paling lambat setiap tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara.

BAB VII  
KEWAJIBAN, HAK, DAN LARANGAN

Pasal 10

PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk melaporkan bila sistem aplikasi tidak jalan atau rusak dengan menyampaikan informasi kepada Bakeuda paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan perangkat dan sistem pengawasan yang sudah terinisial.

Pasal 11

Wajib Pajak dan PPAT atau PPAT Sementara berhak:

- a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah; dan
- b. memperoleh kerahasiaan data transaksi wajib pajak yang dilaksanakan secara *online* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak daerah.

Pasal 12

PPAT atau PPAT Sementara dilarang mengubah data e-BPHTB dengan cara dan dalam bentuk apapun.

BAB VIII  
SANKSI

Pasal 13

PPAT atau PPAT Sementara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, wajib mengganti berdasarkan perhitungan seluruh kerugian.

BAB IX  
PENGAWASAN

Pasal 14

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

BAB X  
KETENTUAN DAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kandangan  
pada tanggal 13 Juli 2020

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

TTD

ACHMAD FIKRY

Diundangkan di Kandangan  
pada tanggal 13 Juli 2020

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,

TTD

MUHAMMAD NOOR

BERITA DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN TAHUN 2020 NOMOR 33

Salinan sesuai dengan Aslinya  
Kepala Bagian Hukum dan Perundang-Undangan,



ZAINI FAHRI  
NIP. 19690314 199503 1 002