



SALINAN

BUPATI BANJAR
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BANJAR
NOMOR 20 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANJAR NOMOR 32 TAHUN 2024
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai bagian pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah guna meningkatkan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat;
- b. bahwa dalam rangka optimalisasi, efektivitas, dan kelancaran pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu melakukan perubahan terhadap Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2024 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 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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);
4. 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);
5. 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 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);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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);
7. 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);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4488) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 201, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6119);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
10. 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);
11. 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);
12. 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);
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 8/PMK.03/2013 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi dan Pengurangan atau Pembatalan Surat Ketetapan Pajak Atau Surat Tagihan Pajak (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 11);
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2015 tentang Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Atas Keterlambatan Penyampaian Surat Pemberitahuan, Pembetulan Surat Pemberitahuan, dan Keterlambatan Pembayaran atau Penyetoran Pajak (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 671) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 68/PMK.03/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2015 tentang Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Atas Keterlambatan Penyampaian Surat Pemberitahuan, Pembetulan Surat Pemberitahuan, dan Keterlambatan Pembayaran atau Penyetoran Pajak (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 694);

15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 7 Tahun 2015 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2015 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 5);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2016 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 2 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2024 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2023 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3);
20. Peraturan Bupati Banjar Nomor 7 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2024 Nomor 7);
21. Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2024 Nomor 32);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANJAR NOMOR 32 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2024 Nomor 32), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ayat (3) Pasal 11 diubah dan Pasal 11 ayat (4) dihapus, sehingga Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Besarnya nilai perolehan objek Pajak 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.
 - (2) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b 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 tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
 - (3) Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak yang lebih tinggi dari pada nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
2. Ketentuan ayat (8) Pasal 39 diubah, sehingga Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

- (1) Permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak harus disampaikan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Wajib Pajak kepada Bupati melalui Perangkat Daerah, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terutangnya BPHTB dengan memberi alasan yang jelas.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan dan dokumen pendukung yang meliputi:
 - a. surat permohonan ditulis dengan Bahasa Indonesia dan disertai dengan alasan yang jelas;
 - b. surat kuasa dalam hal dikuasakan;
 - c. diajukan dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
 - d. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 tahun sebelumnya, kecuali dalam hal objek PBB-P5L, PBB-P2 terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
 - e. dalam hal pengurangan atau penghapusan sanksi, harus melunasi pokok PBB-P2 yang dimintakan penghapusan atau pengurangan sanksi.

- (3) Dalam hal memiliki tunggakan PBB-P5L maka Wajib Pajak wajib melampirkan surat jaminan pembayaran bermaterai.
 - (4) Atas permohonan Wajib Pajak kemudian dilakukan penelitian oleh tim dan hasil penelitian dituangkan dalam berita acara.
 - (5) Permohonan diajukan dalam waktu:
 - a. 1 (satu) bulan sejak tanggal SSPD/ SKPD/ SKPDKB/ SKPDKBT/ STPD diterbitkan;
 - b. 3 (tiga) bulan terhitung sejak terjadinya bencana alam; dan/atau
 - c. 3 (tiga) bulan terhitung sejak terjadinya kejadian luar biasa.
 - (6) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan tidak ditindaklanjuti untuk diproses pengurangan BPHTB.
 - (7) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 12 (dua belas) bulan sejak surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, sudah harus memberikan keputusan.
 - (8) Apabila setelah waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan permohonan keringanan, pengurangan dan pembebasan maka permohonan dianggap dikabulkan.
 - (9) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
 - (10) Wajib Pajak harus melakukan pembayaran BPHTB terutang sejak diterimanya keputusan dari Bupati dan/atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Ketentuan ayat (3) Pasal 48 diubah, sehingga Pasal 48 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 48

- (1) Tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan Kepala Perangkat Daerah kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

- (3) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan tidak termasuk sebagai utang pajak.
4. Diantara Bab XIV dan Bab XV disisipkan 1 (satu) bab, yakni Bab XIVA, sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB XIVA
KETENTUAN PERALIHAN

5. Diantara Pasal 64 dan Pasal 65 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 64A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 64A

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Wajib Pajak yang telah memperoleh nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak untuk perolehan hak pertama sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), tidak dikenakan lagi nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak.

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 Banjar.

Ditetapkan di Martapura
pada tanggal 16 Juli 2025

BUPATI BANJAR,

Ttd

SAIDI MANSYUR

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 16 Juli 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

Ttd

MOKHAMAD HILMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2025 NOMOR 21

Salinan sesuai dengan aslinya:
KEPALA BAGIAN HUKUM



AHMAD RIZAL PUTRA J S, SH, MH
NIP. 19870111 200904 1 001

