



BUPATI PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PURWAKARTA
NOMOR 69 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI
NOMOR 24 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan peningkatan pendapatan asli daerah dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan penyelesaian beberapa permasalahan teknis yang ada di lapangan, maka dipandang perlu untuk dilakukan perubahan terhadap Peraturan Bupati Purwakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik

6	r	f	d	m	l
---	---	---	---	---	---

- Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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 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 Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 6. 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);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2024 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 15);
 8. Peraturan Bupati Purwakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2024 Nomor 24);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 24 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Purwakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Pasal 5

- (1) Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan:
 - a. Harga Transaksi Objek BPHTB;
 - b. Nilai Pasar Objek BPHTB; atau
 - c. Harga Transaksi yang tercantum dalam risalah lelang (khusus untuk perolehan penunjukan pembeli dalam lelang).
- (3) Harga Transaksi atau Harga Perolehan Objek BPHTB dalam hal terjadi perolehan jual beli yang tidak dipengaruhi Hubungan Istimewa adalah jumlah yang sesungguhnya dikeluarkan oleh subjek pajak BPHTB/pembeli/konsumen, sedangkan apabila terdapat Hubungan Istimewa adalah jumlah yang seharusnya dikeluarkan oleh subjek pajak BPHTB/pembeli/konsumen.
- (4) Hubungan Istimewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dianggap apabila:
 - a. Wajib Pajak menguasai Wajib Pajak lainnya, atau dua atau lebih Wajib Pajak berada di bawah penguasaan yang sama baik langsung maupun tidak langsung; atau
 - b. Terdapat hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dalam garis keturunan lurus dan/atau ke samping satu derajat.
- (5) Badan Pendapatan Daerah dapat menggunakan perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan urutan sebagai berikut:
 - a. Hasil Penilaian (Nilai Pasar) yang dilakukan oleh Penilai di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Apabila hasil penilaian tidak diketahui sebagaimana dimaksud huruf a, maka Nilai Perolehan Objek Pajak dapat menggunakan Nilai Wajar *ter-update/* yang telah disesuaikan dengan perkembangan ekonomi terkini;
 - c. Jika Nilai Wajar sebagaimana dimaksud huruf b masih lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan, maka Nilai

/	r	d	b	n	d
---	---	---	---	---	---

Perolehan Objek Pajak dapat menggunakan Nilai hasil verifikasi lapangan untuk harga transaksi bagi perolehan dengan jual beli.

- (6) Apabila perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan, maka nilai yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
 - (7) NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud pada ayat (6) merupakan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, kecuali untuk objek pajak Sektor Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan, dan Sektor Lainnya (P5L) yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
 - (8) Dalam hal NJOP Pajak Bumi Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang bersifat sementara dan dapat diperoleh dari kantor Badan Pendapatan Daerah.
 - (9) Standar ketentuan Nilai Wajar di wilayah Daerah diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati yang didelegasikan kepada Kepala Badan.
 - (10) Surat Keputusan/Surat Keterangan pelepasan dan/atau pemberian/peralihan hak bukan menjadi dasar nilai dari BPHTB.
 - (11) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Bupati dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
2. Ketentuan Pasal 6 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

h	t	d	b.	n	l
---	---	---	----	---	---

Pasal 6

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak atas satu objek pajak di wilayah Kabupaten Purwakarta yang bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang 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, termasuk suami/istri yang sah sesuai hukum negara, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berlaku untuk semua kekayaan pemberi waris, tanpa dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.
- (3) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat bukan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, maka perolehan objek pajak tidak kena pajak adalah sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak atas satu objek pajak yang bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah dalam 1 (satu) kali transaksi.
- (4) Apabila terdapat perolehan yang subjek pajak BPHTB lebih dari 1 (satu) nama, namun terdapat 1 (satu) atau lebih nama yang pernah melakukan validasi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, maka perolehan tersebut tidak mendapatkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak/ progresif.
- (5) Orang Pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain termasuk lelang non eksekusi meskipun dengan tidak adanya perubahan nama.
- (6) Tata cara pengenaan BPHTB tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

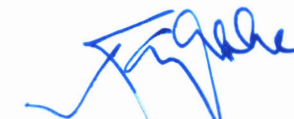
Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purwakarta
pada tanggal 4 September 2025

BUPATI PURWAKARTA,






SAEPUL BAHRI BINZEIN

Diundangkan di Purwakarta
pada tanggal 4 September 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA,


NORMAN NUGRAHA

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 2025 NOMOR 71

Perangkat Daerah Prakarsa			
No	Nama	Jabatan	Paraf
1	KRISUBANUK, SE	Kepala Bidang Pelayanan, Pengolahan Data, Verifikasi dan Penetapan	
2	IMAN ABDURACHMAN, SE.,MAB	Sekretaris Badan Pendapatan Daerah	
3	Dr. AEP DUROHMAN, S.Pd.,M.Pd	Kepala Badan Pendapatan Daerah	
Perangkat Daerah Koordinasi			
No	Nama	Jabatan	Paraf
1	SUNTAMA, SH.,M.SI	Kepala Bagian Hukum	
2	DANI ABDURRAHMAN, SH.,MH	Plt. Asisten Sekda Bidang Administrasi Umum	
3	NORMAN NUGRAHA	Sekretaris Daerah	

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI PURWAKARTA

NOMOR : 69 TAHUN 2025

TANGGAL : 4 September 2025

TENTANG : PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 24
TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

1. Wajib Pajak mendaftarkan jual beli berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena
Jual beli (Rp. 80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
(NPOPKP) Rp. 420.000.000,00
2. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris
(lurus satu derajat ke atas/satu derajat
Ke bawah) (Rp. 300.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
(NPOPKP) Rp. 200.000.000,00
3. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris
(lurus satu derajat ke atas/satu derajat
Ke bawah) (Rp. 300.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
(NPOPKP) Rp. 200.000.000,00
4. Wajib Pajak mendaftarkan warisan berupa tanah dan/atau bangunan.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris
(bukan lurus satu derajat ke atas/satu derajat
Ke bawah) (Rp. 80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
(NPOPKP) Rp.
420.000.000,00
5. Wajib Pajak mendaftarkan hibah wasiat bukan dari orang tua kandung.
 - a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
 - b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Waris
(bukan lurus satu derajat ke atas/satu derajat
Ke bawah) (Rp. 80.000.000,00)
 - c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
(NPOPKP) Rp. 420.000.000,00

6	6	2	4	1	2
---	---	---	---	---	---

8. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan berupa Akta Pembagian Hak Bersama secara keseluruhan dengan total keseluruhan penerima hak sebanyak 5 orang.

a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00

b. Perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk perolehan atas pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan berupa Akta Pembagian Hak Bersama

$$\text{NPOP} = \frac{\text{Total NPOP}}{\text{Jumlah Penerima Hak}} \times \text{Jumlah yang tidak menerima Hak}$$

$$\text{NPOP} = \frac{500.000.000}{5} \times 4 \quad \text{Rp. 400.000.000,00}$$

c. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan (Rp. 80.000.000,00)

d. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp. 320.000.000,00

9. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan berupa Akta Pembagian Hak Bersama secara Sebagian dengan total keseluruhan penerima hak sebanyak 5 orang, total luas tanah/bangunan keseluruhan untuk pemisahan sebesar 200 m² / 100 m² dan luas hak bumi/bangunan yang diperoleh hanya sebesar 100 m²/ 50 m².

a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Tanah/m² Rp. 3.100.000,00

b. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bangunan/m² Rp. 2.625.000,00

c. Perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

$$\text{NPOP} = \left(\text{Luas hak yang diperoleh} - \frac{\text{Total Keseluruhan}}{\text{Total Penerima Hak}} \right) \times \text{NPOP}$$

$$\text{NPOP Bumi} = \left(100 - \frac{200}{5} \right) \times \text{Rp. 3.100.000} \quad \text{Rp. 186.000.000,00}$$

$$\text{NPOP Bangunan} = \left(50 - \frac{100}{5} \right) \times \text{Rp. 2.625.000} \quad \text{Rp. 78.750.000,00}$$

$$\text{Total NPOP Bumi dan Bangunan} \quad \text{Rp. 264.750.000,00}$$

d. NPOPTKP untuk perolehan hak karena Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan (Rp. 80.000.000,00)

e. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp. 184.750.000,00




l	b	n	t	d	n
---	---	---	---	---	---

10. Wajib Pajak mendaftarkan tanah dan/atau bangunan berupa hasil risalah lelang.

- a. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 500.000.000,00
- b. NPOPTKP untuk perolehan hak karena hasil risalah lelang (Rp. 80.000.000,00)
- c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) Rp. 420.000.000,00

BUPATI PURWAKARTA,


SAEPUL BAHRI BINZEIN

Perangkat Daerah Prakarsa			
No	Nama	Jabatan	Paraf
1	KRISUBANUK, SE	Kepala Bidang Pelayanan, Pengolahan Data, Verifikasi dan Penetapan	
2	IMAN ABDURACHMAN, SE.,MAB	Sekretaris Badan Pendapatan Daerah	
3	Dr. AEP DUROHMAN, S.Pd.,M.Pd	Kepala Badan Pendapatan Daerah	
Perangkat Daerah Koordinasi			
No	Nama	Jabatan	Paraf
1	SUNTAMA, SH.,M.SI	Kepala Bagian Hukum	
2	DANI ABDURRAHMAN, SH.,MH	Plt. Asisten Sekda Bidang Administrasi Umum	
3	NORMAN NUGRAHA	Sekretaris Daerah	