



**WALI KOTA BATAM
PROVINSI KEPULAUAN RIAU**

**PERATURAN WALI KOTA BATAM
NOMOR 8 TAHUN 2025**

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BATAM NOMOR 48
TAHUN 2024 TENTANG PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BATAM,

- Menimbang : bahwa dalam rangka penyempurnaan Peraturan Wali Kota Batam Nomor 48 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Batam Nomor 48 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan 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 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singgingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singgingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
3. Undang-Undang . . .

3. Undang-Undang Nomor 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);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) 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);
5. 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);
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 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);
8. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 6 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2014 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 18) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2019 Nomor 7);

9. Peraturan . . .

9. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 131);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BATAM NOMOR 48 TAHUN 2024 TENTANG PENYELENGGARAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan Peraturan Wali Kota Batam Nomor 48 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Batam Tahun 2024 Nomor 1388), diubah sebagai berikut:

1. Diantara huruf b dan huruf c Pasal 3 disisipkan 2 (dua) huruf yakni huruf b1 dan huruf b2, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini meliputi:

- a. tata cara pendaftaran;
- b. tata cara pelaporan bagi pejabat pembuat akta tanah atau notaris dan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara;
- b1. tata cara perhitungan BPHTB;
- b2. kriteria pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP);
- c. kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing;
- d. tata cara pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- e. tata cara pemeriksaan pajak;
- f. Penagihan;
- g. tata cara penyelesaian keberatan;
- h. tata cara Pemberian Kemudahan Perpajakan Daerah;
- i. tata cara pembetulan atau pembatalan; dan
- j. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran Pajak.

2. Ketentuan . . .

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

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak melakukan permohonan kode billing melalui <https://ebilling.batam.go.id/>.
- (2) Wajib Pajak melakukan pendaftaran penelitian SSPD BPHTB kepada BAPENDA dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB.
- (3) Bentuk formulir penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I Peraturan Wali Kota ini dan disediakan oleh BAPENDA atau dapat diperoleh di Kantor BAPENDA.
- (4) Pendaftaran SSPD BPHTB dilakukan dengan melengkapi:
 - a. Formulir SSPD;
 - b. 1. Akta Pemindahan Hak, karena:
 - a) jual beli;
 - b) tukar-menukar;
 - c) hibah;
 - d) hibah wasiat;
 - e) waris;
 - f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j) penggabungan usaha;
 - k) peleburan usaha;
 - l) pemekaran usaha; atau
 - m) hadiah; dan
 2. Risalah Lelang/Surat Keterangan BPN /Sertifikat/SKEP, PPT BP Batam;
 - c. KTP;
 - d. NPWP Perorangan;
 - e. Foto Objek bewarna;
 - f. Surat Kuasa jika dikuasakan;
 - g. KTP penerima kuasa;

h. Lunas . . .

- h. Lunas pembayaran BPHTB;
 - i. Lunas PBB;
 - j. dihapus;
 - k. Nomor Induk Berusaha untuk Wajib Pajak Badan;
 - l. Surat pernyataan kepemilikan rumah pertama (khusus MBR); dan
 - m. Slip gaji/surat keterangan penghasilan (khusus MBR).
- (5) Dikecualikan dari BPHTB sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 14 ayat (4) ditetapkan dengan SKB BPHTB yang dilaksanakan oleh Bidang Pajak Daerah I.
- (6) Bentuk SKB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran II Peraturan Wali Kota ini.
- (7) BAPENDA melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan Kota Batam dalam rangka pendaftaran Pemindahan Hak.
- (8) Tata cara pendaftaran penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Standar Operasional Prosedur yang ditetapkan oleh Kepala BAPENDA.
- (9) Setiap orang atau Badan yang melakukan PPJB yang dimaksudkan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan memasukkan BPHTB sebagai komponen pada harga transaksi, wajib menyetorkan BPHTB kepada Pemerintah Daerah.
- (10) BPHTB yang disetorkan oleh Penjual berdasarkan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (9), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. Objek PPJB telah selesai dibangun;
 - b. BPHTB menjadi komponen pada harga transaksi; dan
 - c. pembeli telah membayar lunas uang muka atau telah selesai memenuhi kewajiban pembayaran atas objek PPJB.
- (11) Penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilakukan oleh pihak Penjual dengan menggunakan SSPD.
- (12) BPHTB yang telah disetorkan sebagaimana dimaksud pada ayat (11) diakui sebagai Kredit Pajak Daerah.

(13) Kredit . . .

- (13) Kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (12), merupakan hak dari Pembeli yang wajib diperhitungkan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (14) Terhadap PPJB yang ditingkatkan menjadi akta jual beli, maka BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli dihitung berdasarkan nilai perolehan objek pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhitungkan BPHTB yang telah disetorkan oleh penjual berdasarkan PPJB sebelumnya sebagai kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (12).

3. Ketentuan Pasal 5, dihapus.
4. Diantara BAB V dan BAB VI disisipkan 2 (dua) BAB, yakni BAB VA dan BAB VB dan diantara Pasal 9 dan Pasal 10 disisipkan 2 (dua) Pasal, yakni Pasal 9A dan Pasal 9B, sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VA
TATA CARA PERHITUNGAN BPHTB

Pasal 9A

- (1) BPHTB dikenakan atas pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Tata cara perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Wali Kota ini.

BAB VB
KRITERIA PENGENAAN NILAI PEROLEHAN
OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK

Pasal 9B

- (1) Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak diberikan kepada Wajib Pajak orang pribadi yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
- Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pertama kali oleh Wajib Pajak; dan/atau
 - Wajib Pajak belum pernah memanfaatkan fasilitasi Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak.
- (2) Pemberian nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat digunakan 1 (satu) kali oleh Wajib Pajak selama masa hidupnya di Daerah.

Pasal II

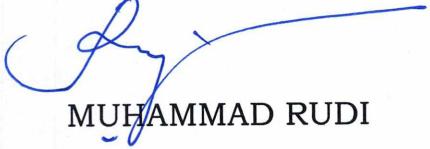
Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatan dalam Berita Daerah Kota Batam.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 4 Februari 2025

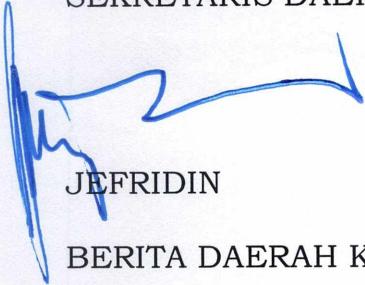
WALI KOTA BATAM



MUHAMMAD RUDI

Diundangkan di Batam
pada tanggal 4 Februari 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA BATAM



JEFRIDIN

BERITA DAERAH KOTA BATAM TAHUN 2025 NOMOR 1578

LAMPIRAN PERATURAN WALI KOTA BATAM
NOMOR : 8 TAHUN 2025
TENTANG : PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI
KOTA BATAM NOMOR 48 TAHUN 2024
TENTANG PENYELENGGARAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN

TATA CARA PERHITUNGAN BPHTB

PEMINDAHAN HAK KARENA:

- (1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Perhitungan:

1. Jual Beli:

Rumus: NPOP – NPOPTKP x Tarif

Nilai transaksi yang tercantum di AJB. Jika, nilai transaksi lebih rendah dari NJOP maka NPOP = Nilai NJOP.

contoh:

Nilai Transaksi AJB Rp1.000.000.000,- dan Nilai NJOP Rp1.500.000.000,- Maka perhitungannya:

Rp1.500.000.000,- - Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

2. Tukar-menukar:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- - Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup

3. Hibah:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- - Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

4. Hibah Wasiat:

a. Dalam hubungan 1 (satu) darah

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- - Rp500.000.000,- = Rp1.000.000.000,- x 5% = Rp50.000.000,-

Ket: yang mendapatkan hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau 1 derajat kebawah dengan pemberi hibah.
NPOPTKP Rp500.000.000,-.

- b. Diluar hubungan dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000 – Rp120.000.000 = Rp1.380.000.000 x 5% = Rp69.000.000,-.

Ket: yang mendapatkan hibah wasiat yang bukan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau 1 derajat kebawah dengan pemberi hibah.

NPOPTKP Rp120.000.000,-

5. Waris:

- a. Dalam hubungan 1 darah

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp500.000.000,- =
Rp1.000.000.000,- x 5% = Rp50.000.000,-

Ket: yang mendapatkan hibah wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau 1 derajat kebawah dengan pemberi hibah.

NPOPTKP Rp500.000.000,-

- b. Diluar hubungan dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau 1 derajat kebawah

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- =
Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

Ket: yang mendapatkan hibah wasiat yang bukan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau 1 derajat kebawah dengan pemberi hibah.

NPOPTKP Rp120.000.000,-

6. Pemasukan Dalam Perseroan atau Badan Hukum Lain;

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

8. Penunjukan pembeli dalam lelang;

Rumus: NPOP – NPOPTKP x Tarif

Nilai Lelang yang tercantum di kutipan risalah lelang. Jika, nilai Lelang lebih rendah dari NJOP maka NPOP = Nilai NJOP.

Contoh:

Nilai Transaksi AJB Rp1.000.000.000,- Nilai NJOP Rp1.500.000.000,- Maka perhitungannya:

Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

10. Penggabungan usaha:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1(satu) x transaksi seumur hidup.

11. Peleburan usaha:

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

12. pemekaran usaha; atau

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

13. hadiah; dan

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x 5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

Pemberian Hak Baru Karena:

1. Kelanjutan Pelepasan Hak;

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x
5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

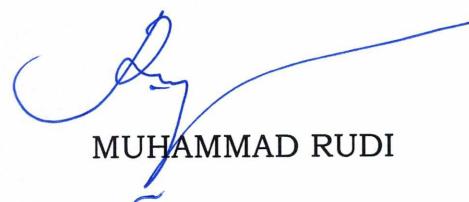
2. Di Luar Pelepasan Hak.

Rumus: Nilai Pasar – NPOPTKP x Tarif

Contoh: Rp1.500.000.000,- – Rp120.000.000,- = Rp1.380.000.000,- x
5% = Rp69.000.000,-

NPOPTKP Rp120.000.000,- 1 (satu) x transaksi seumur hidup.

WALI KOTA BATAM



MUHAMMAD RUDI