



SALINAN

PROVINSI BANTEN  
PERATURAN BUPATI SERANG  
NOMOR 42 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
TAHUN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SERANG,

- Menimbang :
- a. bahwa Nilai Jual Objek Pajak merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti;
  - b. bahwa dalam rangka mengantisipasi terhadap gejolak kenaikan Nilai Jual Objek Pajak yang disesuaikan dengan nilai pasar dan upaya untuk memberikan keringanan atas beban masyarakat akibat kenaikan/ penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2024;
  - c. bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati Serang tentang Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2024;

Mengingat . . .

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
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 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 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 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);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2016 Nomor 11) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2022 Nomor 7);
7. Peraturan . . .

7. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2023 Nomor 07);
8. Peraturan Bupati Peraturan Bupati Serang Nomor 35 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Berdasarkan Perhitungan Sendiri (Berita Daerah Kabupaten Serang Tahun 2024 Nomor 35);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TAHUN 2024

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Serang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Serang.
4. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai peraturan perundang-undangan.
5. 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), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Polikliniktik, atau Organisasi lainnya, Lembaga dan bentuk Badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

6. Bea . . .

6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
7. Unit Pelaksana Teknis Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat UPT Bapenda adalah Unit Pelaksana Teknis pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serang.
8. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Orang Pribadi atau Badan.
9. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
10. 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.

## Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini untuk mengatur Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar Pengenaan BPHTB Tahun 2024.
- (2) Tujuan dari Peraturan Bupati ini dalam rangka mengantisipasi gejolak di masyarakat atas kenaikan/penyesuaian NJOP Tahun 2024.
- (3) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:
  - a. Objek, Subjek dan Wajib Pajak BPHTB;
  - b. Dasar Pengenaan BPHTB; dan
  - c. Jangka waktu.

## BAB II

### OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB PAJAK BPHTB

#### Pasal 3

- (1) Objek BPHTB yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Subjek Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Wajib Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## BAB III

### DASAR PENGENAAN BPHTB

#### Pasal 4

- (1) Dasar Pengenaan BPHTB yaitu nilai perolehan objek pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak dan Retribusi.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. harga transaksi untuk jual beli;
  - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, peralihan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
  - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

(3) Dalam . . .

- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yaitu NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Pedoman perhitungan nilai perolehan objek BPHTB Tahun 2024 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menggunakan NJOP PBB-P2 Tahun 2023.
- (5) Besaran nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak Tahun 2024 yaitu :
  - a. ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah; dan
  - b. 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, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### BAB IV

#### JANGKA WAKTU

#### Pasal 5

Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tahun 2024 berlaku pada tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan 31 Desember 2024.

#### BAB V

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

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

Ditetapkan di Serang  
pada tanggal 28 Juni 2024  
BUPATI SERANG,

ttd.

RATU TATU CHASANA

Diundangkan di Serang  
pada tanggal 28 Juni 2024  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SERANG,

ttd.

NANANG SUPRIATNA

BERITA DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN 2024 NOMOR 42