BUPATI TAPANULI UTARA
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI TAPANULI UTARA

NOMOR 07 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TAPANULI UTARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7), ayat (10), Pasal 56 ayat (5), Pasal 87, Pasal 93 ayat (5), Pasal 98 ayat (5), Pasal 102 ayat (5), Pasal 113, Pasal 116 ayat (7), Pasal 119 ayat (6), Pasal 130 ayat (4), Pasal 131 ayat (11), Pasal 132 ayat (7), dan Pasal 133 ayat (8) Peraturan Daerah Nomor 07 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

: 2. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

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 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);
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
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 6557);

6. 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 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
8. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48 /PMK.03/2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, Dan Pendataan Objek Pajak, Pajak Bumi Dan Bangunan;
11. Peraturan Daerah Nomor 07 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2023 Nomor 07).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:
1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Utara.
2. Bupati adalah Bupati Tapanuli Utara.
3. Pemerintah Daerah Bupati Tapanuli Utara sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
5. Kepala Badan yang selanjutnya disebut Kepala BAPENDA adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
6. 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, badan usaha milik daerah, badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun firma, kongsi, koperasi, dana sosial, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.
8. Basis Data adalah pekerjaan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan di dalam basis data dengan data yang sebenarnya di lapangan.
9. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman termasuk permukaan bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
11. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan atau biaya komponen material bangunan dan atau komponen fasilitas bangunan.
12. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
13. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
14. Hibah Wasiat adalah suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah atau wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
15. Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
16. Kantor Pertanahan adalah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.
17. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
18. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP.
19. 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.
20. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak.

21. Lelang adalah proses penjualan barang atau jasa secara terbuka kepada pihak yang menawarkan harga tertinggi atau paling menguntungkan.
22. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
23. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identifikasi objek pajak (termasuk objek yang tidak dikenakan pajak yang mempunyai karakteristik unik, permanen, standar dengan satuan blok dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
24. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.
25. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
26. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
27. Pajak terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
28. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta tanah.
29. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru untuk melikuidasi badan-badan usaha yang tergabung tersebut.
30. Pemasukan Dalam Perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
31. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
32. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
33. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
34. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

35. Pemeriksaan Kantor adalah pemeriksaan yang dilakukan di BAPENDA.
36. Pemeriksaan Lapangan adalah pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, di tempat objek pajak, tempat kegiatan usaha, tempat tinggal wajib pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh BAPENDA.
37. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
38. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan dan menjual barang yang telah disita.
39. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia dalam 1 (satu) desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data-data yuridis mengenai (1) satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
40. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
41. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
42. Penilaian dengan bantuan komputer (*Computer Assisted Valuation*/CAV) adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
43. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian Objek PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga pasar, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
44. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilai PBB-P2 adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di lingkungan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara yang ditunjuk oleh Bupati, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab, dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.
45. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation* (CAV) dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal* (CAMA).

46. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
47. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
48. 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.
49. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh wajib pajak.
50. Putusan Hakim adalah keputusan resmi yang dikeluarkan oleh seorang hakim atau majelis hakim dalam suatu perkara setelah mempertimbangkan bukti-bukti, argumen-argumen hukum, dan ketentuan hukum yan berlaku.
51. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
52. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
53. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
54. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
55. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
56. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
57. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Tagihan Pajak Daerah dan Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan.

58. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat pemberitahuan pajak terutang, surat ketetapan pajak daerah, surat ketetapan pajak daerah kurang bayar, surat ketetapan pajak daerah kurang bayar tambahan, surat ketetapan pajak daerah nihil, surat ketetapan pajak daerah lebih bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.
59. SPOP dan/atau LSPOP Elektronik adalah SPOP dan/atau LSPOP dalam bentuk dokumen elektronik.
60. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada wajib pajak.
61. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pernbayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
62. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
63. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan.
64. Surat teguran adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat untuk menegur wajib pajak untuk melunasi utang pajak.
65. Tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku tidak sama dengan tahun kalender.
66. Tempat pembayaran adalah Bank Persepsi yang dihunjuk oleh Bupati untuk menerima pembayaran PBB-P2 dan memindahbukukan ke Bank Kas Umum Daerah.
67. Tukar Menukar adalah pengalihan kepemilikan barang yang dilakukan antara pengguna barang dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.
68. Utang pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat sejenisnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
69. Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
70. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
71. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

72. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai 1 (satu) nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam wilayah administrasi kelurahan/desa tanpa terikat pada batas blok.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:
a. objek pajak, subjek pajak dan wajib pajak;
b. pendaftaran objek PBB-P2 Baru;
c. tata cara pendataan dan penilaian Objek PBB-P2;
d. dasar pengenaan dan tarif PBB-P2
e. penetapan SPPT PBB-P2;
f. pembayaran atau penyetoran PBB-P2;
g. mutasi objek dan subjek pajak PBB-P2;
h. penerbitan salinan SPPT PBB-P2;
i. pembetulan SPPT PBB-P2;
j. penentuan kembali tanggal jatuh tempo PBB-P2;
k. pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2;
l. penagihan PBB-P2;
m. pengajuan keberatan PBB-P2;
n. pemeriksaan PBB-P2;
o. pemberian informasi PBB-P2;
p. penghapusan piutang PBB-P2;
q. penghapusan Objek PBB-P2;
r. nama, objek dan subjek BPHTB;
s. dasar pengenaan, tarif dan cara perhitungan BPHTB;
t. pajak terhutang BPHTB;
u. sistem prosedur pemungutan BPHTB;
v. tata cara pelaporan PPAT; dan
w. pengurangan, keringanan dan pembebasan PBB-P2 dan BPHTB;

Bagian Kesatu
Objek Pajak, Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Pasal 3

(1) Objek PBB-P2 adalah 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.
(2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
(3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
    a. bumi dan/atau bangunan kantor pemerintah, kantor pemerintahan daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;

b. bumi dan/atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
c. bumi dan/atau bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan) peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
d. bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
e. bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
f. bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan Lembaga Internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
g. bumi dan/atau bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu *(Mass Rapid Transit)*, atau yang sejenis; dan
h. bumi dan/atau bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah.

Pasal 4

(1) Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
(2) Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Bagian Kedua
Pendaftaran Objek PBB-P2 Baru

Pasal 5

(1) Pendaftaran objek PBB-P2 Baru, dilakukan oleh wajib pajak atau subjek pajak dengan persyaratan sebagai berikut:
a. mengajukan surat permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA;
b. mengisi formulir SPOP dan/atau LSPOP dengan jelas, benar dan lengkap;
c. formulir SPOP dan/atau LSPOP disediakan dan dapat diperoleh dengan gratis di BAPENDA;
d. surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, ditandatangani oleh subjek pajak atau wajib pajak;
e. apabila yang menandatangani bukan subjek pajak atau wajib pajak sebagaimana dimaksud pada huruf d, harus disertai dengan Surat Kuasa bermaterai 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dilampiri dengan KTP penerima kuasa dan jika anggota keluarga dilampirkan Kartu Keluarga;

f. wajib pajak/subjek pajak atau kuasanya mengisi secara lengkap SPOP dan/atau LSPOP dan menyampaikan kepada BAPENDA selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya SPOP dan/atau LSPOP.
g. melampirkan dokumen pendukung lainnya yang dianggap perlu seperti:
   1. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
   2. fotokopi sertifikat, surat jual beli, surat hibah, surat ahli waris dan penyerahan/penolakan ahli waris;
   3. peta bidang/gambar ukur dari Kantor Pertanahan;
   4. surat keterangan meninggal dunia untuk pemberi waris dan hibah wasiat;
   5. fotokopi SPPT tetangga terdekat;
   6. fotokopi NPWP (bagi yang memiliki NPWP);
   7. fotokopi SSB/SSPD BPHTB;
   8. foto objek bumi dan/atau bangunan;
   9. foto denah lokasi/petunjuk jalan ke alamat objek pajak;
   10. nomor telepon wajib pajak yang aktif.

(2) Berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diterima dan dinyatakan lengkap akan diproses dan diunggah menjadi dokumen elektronik ke aplikasi layanan PBB-P2.

Pasal 6

(1) SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b wajib diteliti oleh BAPENDA.
(2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SPOP dan/atau LSPOP; dan
   b. kelengkapan dokumen pendukung SPOP dan/atau LSPOP.
(3) Untuk setiap SPOP dan/atau LSPOP yang diterima, BAPENDA berhak melakukan pemeriksaan lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil apabila diperlukan.

Pasal 7

(1) Pendaftaran objek PBB-P2 dapat dilakukan secara elektronik melalui aplikasi layanan PBB-P2 oleh petugas desa/kelurahan yang telah ditetapkan dan dikoordinir petugas kecamatan setempat.
(2) Pendaftaran objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berpedoman kepada Pasal 3 ayat (1).
(3) BAPENDA melakukan verifikasi data PBB-P2 yang telah diunggah secara elektronik oleh petugas desa/kelurahan.

Bagian Ketiga
Pendataan dan Penilaian Objek PBB-P2
Paragraf 1
Pendataan Objek PBB-P2

Pasal 8

(1) Pendataan objek PBB-P2 dilakukan oleh BAPENDA.

(2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
   a. pendataan kantor yaitu pendataan yang dilakukan oleh subjek pajak secara langsung kepada BAPENDA melalui loket pelayanan;
   b. pendataan lapangan yaitu pendataan dilakukan oleh BAPENDA dengan cara:
      1. identifikasi objek pajak;
      2. verifikasi data objek pajak; dan
      3. pengukuran bidang objek pajak.

Paragraf 2
Penilaian Objek PBB-P2

Pasal 9

(1) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) dibagi menjadi:
   a. objek pajak umum adalah 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 sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat (1); dan
   b. objek pajak khusus.
(2) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
   a. jalan tol;
   b. galangan kapal, dermaga;
   c. lapangan golf;
   d. pabrik semen/pupuk;
   e. tempat rekreasi;
   f. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
   g. stasiun pengisian bahan bakar; dan
   h. menara.
(3) Untuk objek khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan/atau LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.
(4) NJOP bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual.
(5) NJOP bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dihitung melalui penilaian individual.

Pasal 10

(1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
(2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

(3) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
   a. NJOP bumi;
   b. NJOP bangunan objek pajak umum; dan/ atau
   c. NJOP bangunan objek pajak khusus.

(4) NJOP bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual.

Pasal 11

(1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

(2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

(3) Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Pasal 12

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.

(2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.

(3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individu.

Pasal 13

(1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.

(2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan konversi nilai Bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.

(3) NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf b dihitung baik melalui penilaian massal maupun penilaian individu.

(4) NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) huruf c dihitung melalui penilaian individu.

Pasal 14

Pelaksanaan penilaian objek pajak dilaksanakan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. penilaian massal, dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB.

b. penilaian individu, sistem ini diterapkan untuk objek pajak yang bernilai tinggi/tertentu yang telah dinilai dengan *CAV* namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program dengan memperhitungkan karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pasal 15

BAPENDA dapat melakukan kegiatan penilaian massal dan penilaian individu dengan tujuan penyempurnaan basis data dan penentuan besarnya NJOP.

Pasal 16

(1) Penilaian massal dan penilaian individual untuk menentukan NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
(2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

Pasal 17

(1) Penilaian PBB-P2 dilakukan oleh Penilai PBB-P2.
(2) Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    a. minimal lulusan Program Diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda dengan golongan II/a atau minimal lulusan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda Tingkat I dengan golongan II/b;
    b. telah mendapat pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait penilaian PBB-P2 serta memiliki keterampilan sebagai penilai;
    c. cermat dan seksama serta memiliki keterampilan sebagai penilai;
    d. tidak sedang menduduki dalam menggunakan jabatan struktural, pemeriksa, Penelaah Keberatan (PK) atau jurusita; dan
    e. jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
(3) Dalam hal kriteria Petugas atau Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dipenuhi dari aparatur sipil negara di lingkungan Pemerintah Daerah, BAPENDA dapat melakukan kerjasama dengan penilai pemerintah atau melalui kontrak kerja dengan penilai publik dan instansi lain yang terkait.
(4) Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Kepala BAPENDA.

Bagian Keempat
Dasar Pengenaan dan Tarif PBB-P2
Paragraf 1
Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 18

(1) Besaran persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 adalah sebagai berikut:
   a. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan sampai dengan Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikenakan dasar pengenaan sebesar 35% (tiga puluh lima persen);
   b. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai dengan Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dikenakan dasar pengenaan sebesar 40% (empat puluh persen);
   c. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dikenakan dasar pengenaan sebesar 45% (empat puluh lima persen);
   d. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dikenakan dasar pengenaan sebesar 65% (enam puluh lima persen);
   e. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dikenakan dasar pengenaan 70% (tujuh puluh persen); dan
   f. NJOP PBB-P2 atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dikenakan dasar pengenaan 75% (tujuh puluh lima persen).
(2) NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
(3) Apabila wajib pajak mempunyai lebih dari 1 (satu) objek pajak berupa bumi dan/atau bangunan, maka NJOP tidak kena pajak dikenakan untuk 1 (satu) objek pajak bumi dan/atau bangunan yang nilainya lebih tinggi.
(4) Penghitungan besaran pokok PBB-P2 dituangkan dalam SPPT PBB-P2.
(5) Besaran persentase yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dalam perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan NJOP hasil penilaian.

Pasal 19

(1) PBB-P2 terendah di daerah adalah sebesar Rp15.000,- (lima belas ribu rupiah).
(2) Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
(3) Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 di daerah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Tarif PBB-P2

Pasal 20

(1) Pengenaan tarif PBB-P2 adalah berdasarkan perhitungan Total NJOP Bumi dan Bangunan sebelum dikurangi NJOP tidak kena pajak dan sebelum perhitungan besaran persentase NJOP.
(2) Tarif PBB-P2 berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan 0,08% (nol koma nol delapan persen).
(3) Tarif PBB-P2 dengan besaran NJOP atas bumi dan/atau bangunan sampai dengan Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ditetapkan 0,1% (nol koma satu persen).
(4) Tarif PBB-P2 dengan besaran NJOP atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan 0,125% (nol koma seratus dua puluh lima persen).
(5) Tarif PBB-P2 dengan besaran NJOP atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan 0,175% (nol koma seratus tujuh puluh lima persen).
(6) Tarif PBB-P2 dengan besaran NJOP atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ditetapkan 0,2% (nol koma dua persen).
(7) Tarif PBB-P2 dengan besaran NJOP atas bumi dan/atau bangunan diatas Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ditetapkan 0,3% (nol koma tiga persen).

Pasal 21

(1) Tahun pajak PBB-P2 adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender yaitu 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
(2) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan Bangunan.
(3) Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
(4) Termasuk dalam wilayah pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan wilayah tempat Bumi dan Bangunan berada meliputi:
    a. laut pedalaman dan perairan darat serta bangunan di atasnya; dan
    b. bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

Bagian Kelima
Penetapan SPPT PBB-P2

Pasal 22

(1) SPPT PBB-P2 ditetapkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Bupati melalui Kepala BAPENDA.

(2) Penandatanganan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk tandatangan cap basah dan/atau elektronik dan barkode SPPT PBB-P2 dapat diterbitkan melalui:
   a. pencetakan massal;
   b. atas permohonan perorangan atau badan usaha;
   c. pencetakan dalam rangka:
      1. pembuatan salinan SPPT PBB-P2;
      2. penerbitan SPPT PBB-P2 sebagai tindak lanjut atas keputusan keberatan, pengurangan, pembetulan, keringanan, pembebasan atau penghapusan;
      3. tindak lanjut pendaftaran objek PBB-P2 baru;
      4. mutasi objek dan/atau subjek PBB-P2; dan
      5. penerbitan SPPT PBB-P2 baru akibat data yang dihapus.

(3) SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan Nomor Objek Pajak, Nama dan Alamat Wajib Pajak, Letak Objek Pajak, Tempat Pembayaran PBB-P2, Tanggal Jatuh Tempo, Perhitungan PBB-P2 dan Pejabat yang ditetapkan menandatangani.

Pasal 23

SPPT PBB-P2 hanya untuk kepentingan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak.

Bagian Keenam
Pembayaran atau Penyetoran PBB-P2

Pasal 24

(1) Pemungutan pajak dilarang diborongkan.
(2) Wajib pajak melakukan pembayaran atau penyetoran PBB-P2 terutang dengan menggunakan SPPT PBB-P2.
(3) Pembayaran atau penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui Bank Persepsi yang telah ditunjuk Bupati.
(4) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT PBB-P2 harus dibayarkan atau disetorkan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT PBB-P2 oleh wajib pajak.
(5) Tanggal jatuh tempo PBB-P2 ditetapkan sesuai yang tertera pada SPPT PBB-P2 pada tahun pajak.
(6) Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 1% (satu persen) per bulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Pasal 25

(1) Pajak yang terutang dapat dibayar melalui Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Bupati sebagaimana yang tertera pada SPPT PBB-P2, atau melalui Petugas Pemungut.
(2) Pembayaran dengan cek Bank/Giro Bilyet Bank, baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring.

(3) Wajib pajak menerima STTS sebagai bukti telah melunasi pembayaran SPPT PBB-P2 dari Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 26

Pembayaran melalui petugas pemungut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. wajib pajak menyetorkan pembayaran PBB-P2 melalui petugas pemungut, selanjutnya petugas pemungut yang menerima setoran pembayaran PBB-P2 dari wajib pajak menyetorkan ke Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Bupati paling lambat 1x24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak setoran dimaksud diterima.
b. wajib pajak menerima STTS sebagai bukti pembayaran PBB-P2 yang sah dari tempat pembayaran melalui petugas pemungut.

Pasal 27

(1) Untuk objek pajak baru pengenaan PBB-P2 terutang dihitung maksimal 5 (lima) tahun, dilihat dari tanggal yang tertera pada akta/surat perjanjian.
(2) Dikecualikan pada objek pajak khusus pengenaan PBB-P2 terutang dihitung sejak berdirinya atau dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak dan/atau badan.

Pasal 28

Tanggal Jatuh Tempo PBB-P2 terhitung 6 (enam) bulan setelah SPPT PBB-P2 diterima Wajib Pajak.

Bagian Ketujuh
Mutasi Objek dan Subjek PBB-P2

Pasal 29

(1) Atas dasar mutasi objek PBB-P2, subjek pajak atau wajib pajak dapat mengajukan permohonan mutasi sebagian/seluruhnya objek dan subjek PBB-P2;
(2) Kelengkapan permohonan mutasi objek dan subjek PBB-P2, dengan persyaratan sebagai berikut:
    a. mengajukan surat permohonan mutasi secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati melalui BAPENDA;
    b. melunasi seluruh tunggakan PBB-P2;
    c. dalam hal wajib pajak keberatan atas pelunasan seluruh tunggakan yang diakibatkan dari objek pajak induk sedangkan wajib pajak hanya menguasai sebagian objek maka tunggakan PBB-P2 yang harus dibayar dihitung secara proporsional;
    d. mengisi SPOP dan/atau LSPOP dengan jelas, benar dan lengkap;
    e. fotokopi SSPD BPHTB;
    f. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
    g. fotokopi bukti perolehan atau pengalihan objek pajak;

h. fotokopi bukti kepemilikan/ penguasaan /pemanfaatan tanah (sertifikat/AJB/Girik/dokumen lain yang sejenis);
i. surat keterangan dari Pemerintah Desa/Kelurahan setempat;
j. dokumen pendukung lainnya yang diperlukan oleh peneliti yang berhubungan dengan proses Mutasi Objek Pajak; dan
k. surat kuasa (apabila dikuasakan).

(3) Penyelesaian mutasi sebagian/seluruh objek dan subjek PBB-P2 melalui penelitian kantor/lapangan dan penuangan dalam berita acara melalui proses pembetulan data geografis/bidang.

Bagian Kedelapan
Penerbitan Salinan SPPT PBB-P2

Pasal 30

Wajib pajak dapat mengajukan permohonan penerbitan salinan SPPT, SKPD PBB-P2 secara perorangan ataupun secara kolektif ke BAPENDA apabila belum diterimanya SPPT PBB-P2 atau sebab lain, dengan persyaratan sebagai berikut:
a. mengajukan surat permohonan penerbitan salinan;
b. melunasi seluruh tunggakan PBB-P2;
c. surat pengantar dari Pemerintah Desa/Kelurahan;
d. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya; dan
e. surat kuasa (apabila dikuasakan).

Bagian Kesembilan
Pembetulan PBB-P2

Pasal 31

(1) Kepala BAPENDA dapat melakukan pembetulan SPPT PBB-P2 yang tidak benar.
(2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembetulan atas kesalahan atau kekeliruan yang bersifat manusiawi yang tidak mengandung persengketaan terhadap wajib pajak, meliputi:
   a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan NOP, nama wajib pajak, alamat wajib pajak, alamat objek pajak, luas tanah, luas bangunan, tahun pajak dan/atau tanggal jatuh tempo pembayaran;
   b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau
   c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan PBB-P2, antara lain kekeliruan penerapan tarif, kekeliruan penerapan NJOPTKP, dan kekeliruan penerapan sanksi administrasi.

Pasal 32

(1) Permohonan pembetulan dapat diajukan oleh wajib pajak atau kuasanya secara perseorangan, dapat juga diajukan secara kolektif permohonan pembetulan surat ketetapan PBB-P2 berupa SPPT PBB-P2.

(2) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BAPENDA menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan wajib pajak dan dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.

(3) Dalam hal keputusan pembetulan menyebabkan perubahan data dalam SPPT PBB-P2, Kepala BAPENDA menerbitkan SPPT PBB-P2 baru berdasarkan keputusan pembetulan tanpa merubah saat jatuh tempo pembayaran.

Bagian Kesepuluh
Penentuan Kembali Tanggal Jatuh Tempo

Pasal 33

(1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan penentuan kembali tanggal jatuh tempo berdasarkan keterlambatan diterimanya atau tidak menerima SPPT PBB P2.

(2) Permohonan penentuan kembali tanggal jatuh tempo diajukan dengan dilengkapi persyaratan sebagai berikut:
   a. SPPT PBB-P2 yang sudah diterima yang dilengkapi dengan tanggal bukti penerimaan;
   b. surat kuasa (apabila dikuasakan); dan
   c. fotokopi identitas wajib pajak atau fotokopi identitas kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan.

Bagian Kesebelas
Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB-P2

Pasal 34

(1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2, dalam hal ini terdapat selisih antara pajak yang dibayar dengan pajak yang terutang.

(2) Kelebihan pembayaran PBB-P2 dapat terjadi karena:
   a. perubahan peraturan;
   b. surat keputusan pemberian pengurangan;
   c. surat keputusan penyelesaian keberatan;
   d. kesalahan penetapan;
   e. kekeliruan pembayaran; dan/atau
   f. keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

(3) Pengajuan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran disertai dengan alasan yang jelas dibuat 2 (dua) rangkap disampaikan ke BAPENDA dengan persyaratan sebagai berikut:
   a. SPPT PBB-P2 asli;
   b. STTS asli dan STTS fotokopi;
   c. bukti lunas PBB-P2 tahun sebelumnya;
   d. surat kuasa apabila dikuasakan;
   e. fotokopi identitas wajib pajak atau fotokopi identitas kuasa wajib pajak dalam hal dikuasakan;
   f. fotokopi buku tabungan (nomor rekening) atas nama wajib pajak si pemohon.

(4) BAPENDA menetapkan keputusan pengembalian pembayaran PBB-P2 paling lama 6 (enam) bulan setelah diterima permohonan dari wajib pajak.

(5) Pengembalian kelebihan PBB-P2 dilakukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.

Bagian Kedua Belas
Penagihan PBB-P2

Pasal 35

(1) SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar penagihan pajak.
(2) Atas dasar penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diikuti dengan surat teguran.
(3) Sebelum surat teguran diberikan, dapat dilakukan himbauan/upaya persuasif selama 1 (satu) bulan setelah jatuh tempo.
(4) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukan himbauan/upaya persuasif.
(5) Dalam hal dasar penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan penagihan pajak.

Pasal 36

(1) Kepala BAPENDA melaksanakan penagihan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1).
(2) Dalam melakukan penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BAPENDA berwenang menerbitkan:
    a. surat teguran;
    b. surat perintah penagihan seketika dan sekaligus;
    c. surat paksa;
    d. surat perintah melaksanakan penyitaan;
    e. surat perintah penyanderaan;
    f. surat pencabutan sita;
    g. pengumuman lelang;
    h. surat penentuan harga limit;
    i. pembatalan lelang; dan
    j. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 37

(1) Penagihan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a diawali dengan penerbitan surat teguran.
(2) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan utang pajak oleh penanggung pajak.
(3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan wajib pajak belum melunasi utang pajaknya, kepada penanggung pajak diterbitkan surat paksa.
(4) Surat Paksa berkepala kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(5) Surat paksa diterbitkan apabila:
a. penanggung pajak tidak melunasi utang pajak dan kepadanya telah diterbitkan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis;
b. terhadap penanggung pajak telah dilaksanakan penagihan seketika dan sekaligus; atau
c. penanggung pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak.

(6) Khusus untuk penanggung pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, atas utang pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan surat teguran.

Bagian Ketiga Belas
Pengajuan Keberatan PBB-P2

Pasal 38

(1) Subjek pajak atau wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui BAPENDA atas SPPT PBB-P2.

(2) Subjek pajak atau wajib pajak dapat mengajukan keberatan dalam hal:
a. wajib pajak berpendapat bahwa luas objek pajak bumi dan/atau bangunan atau nilai jual objek pajak bumi dan/atau bangunan tidak sebagaimana mestinya;
b. terdapat perbedaan penafsiran ketentuan peraturan PBB-P2.

Pasal 39

Pengajuan keberatan diluar dari Pasal 38 ayat (2), dianggap bukan sebagai pengajuan surat keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.

Pasal 40

(1) Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak diterimanya surat keberatan, harus memberi suatu keputusan atas pengajuan keberatan.

(2) Keputusan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya jumlah PBB-P2 yang terutang.

(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan belum ada keputusan keberatan diterbitkan, pengajuan keberatan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan pengajuan wajib pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

(4) Dalam hal keputusan keberatan menyebabkan adanya perubahan data dalam SPPT PBB-P2, BAPENDA menerbitkan SPPT PBB-P2 baru berdasarkan keputusan tanpa merubah saat jatuh tempo pembayaran.

Bagian Keempat Belas
Pemeriksaan PBB-P2

Pasal 41

(1) Kepala BAPENDA berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.
(2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
    a. subjek pajak atau wajib pajak mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran pajak;
    b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
(3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
    a. penyelesaian permohonan keberatan wajib pajak;
    b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
    c. pemeriksaan dalam rangka penagihan pajak.

Bagian Kelima Belas
Pemberian Informasi PBB-P2

Pasal 42

(1) Wajib Pajak melalui fungsi pelayanan dapat meminta informasi kewajiban perpajakannya atas dasar kebutuhan informasi.
(2) Kewajiban perpajakannya meliputi mencetak Konfirmasi Status Objek Pajak (KSOP) dan Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP).

Bagian Keenam Belas
Penghapusan Piutang PBB-P2

Pasal 43

(1) Bupati dapat menghapuskan piutang PBB-P2 dikarenakan tidak bisa tertagih dan/atau sudah kedaluwarsa.
(2) Penghapusan piutang PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan usulan Kepala BAPENDA.
(3) Permohonan penghapusan piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
    a. nama dan alamat wajib pajak;
    b. jumlah piutang pajak;
    c. tahun pajak; dan
    d. alasan penghapusan piutang pajak.
(4) Piutang PBB-P2 yang sedapat dihapuskan adalah piutang PBB-P2 yang tercantum dalam SPPT dan DHKP yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi.
(5) Piutang pajak wajib pajak orang pribadi yang menurut data tunggakan PBB-P2 tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi disebabkan :
    a. wajib pajak meninggal dunia dengan tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris atau ahli waris tidak dapat ditemukan;

b. wajib pajak dan/atau penanggung pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
c. hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa;
d. subjek dan objek pajak tidak ada;
e. SPPT ganda atau lebih;
f. salah satu subjek/ objek pajak tidak ada;
g. fasilitas sosial dan fasilitas umum; dan/ atau
h. objek sedang bermasalah dan dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan (sita jaminan).

Pasal 44

(1) Untuk memastikan piutang PBB-P2 yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (5) huruf a, huruf b, huruf d, huruf e dan huruf f, BAPENDA melakukan penelitian setempat dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian setempat.
(2) Untuk memastikan piutang PBB-P2 yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (5) huruf c, huruf g dan huruf h, BAPENDA melakukan penelitian setempat dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian administrasi.

Bagian Ketujuh Belas
Penghapusan Objek PBB-P2

Pasal 45

(1) Dalam hal wajib pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Bupati melalui Kepala BAPENDA dapat melakukan penghapusan objek PBB-P2 atas dasar permohonan wajib pajak.
(2) Penghapusan objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pengajuan secara kolektif atau perseorangan.
(3) Penghapusan objek PBB-P2 atau dengan sebutan lain pada aplikasi layanan PBB-P2 online yaitu pembekuan objek. Pembekuan objek itu ada pengajuan secara perseorangan dan pengajuan secara kolektif.
(4) Dalam hal penghapusan objek PBB-P2 atas dasar permohonan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan wajib pajak, dengan persyaratan sebagai berikut:
    a. surat permohonan penghapusan objek PBB-P2 yang dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan pengajuan penghapusan yang ditujukan kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA;
    b. surat pengantar penghapusan objek PBB-P2 ditandatangani dan di stempel basah oleh lurah/kepala desa setempat;
    c. surat keterangan K1, K2 dan K3 ditandatangani dan di stempel basah lurah/kepala desa setempat;
    d. SPPT PBB-P2 atas nama pemohon;
    e. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
    f. surat kuasa apabila dikuasakan.
(5) Penghapusan objek PBB-P2 atas dasar permohonan wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang wajib pajak:
    a. tidak memiliki tunggakan PBB-P2; dan

b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.

Bagian Kedelapan Belas
Nama, Objek, dan Subjek Pajak

Pasal 46

Atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dipungut pajak dengan nama BPHTB.

Pasal 47

(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
(2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
    a. pemindahan hak karena:
        1. jual beli;
        2. tukar menukar;
        3. hibah;
        4. hibah wasiat;
        5. waris;
        6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
        7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
        8. penunjukan pembeli dalam lelang;
        9. pelaksanakan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
        10. penggabungan usaha;
        11. peleburan usaha;
        12. pemekaran usaha; atau
        13. hadiah.
    b. pemberian hak baru karena :
        1. kelanjutan pelepasan hak; dan
        2. di luar pelepasan hak.
(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
    a. hak milik;
    b. hak guna usaha;
    c. hak guna bangunan;
    d. hak pakai;
    e. hak milik atas satuan rumah susun;
    f. hak pengelolaan.
(4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
    a. untuk kantor pemerintah, pemerintahan daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
    b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
    c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;

d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
e. oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
f. oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
g. oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

(1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
(2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Bagian Kesembilan Belas
Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB

Pasal 49

(1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
a. harga transaksi untuk jual beli;
b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukkan pembeli dalam lelang.
(3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP PBB-P2.

Pasal 50

(1) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama setiap wajib pajak dalam satu tahun pajak.
(2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat 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, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 51

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 52

(1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50.
(2) BPHTB yang terutang dipungut di Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara.

Bagian Kedua Puluh
Pajak Terutang BPHTB

Pasal 53

(1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
   a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
   f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
   i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
   j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
   k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
   n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
   o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
(2) Dalam hal jual beli Tanah dan Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Bagian Kedua Puluh Satu
Sistem Prosedur Pemungutan BPHTB

Pasal 54

(1) Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, memutuskan dan melaporkan penerimaan BPHTB.
(2) Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan;
    b. prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan;
    c. prosedur penelitian SSPD BPHTB;
    d. prosedur pembayaran SSPD BPHTB;
    e. prosedur pelaporan BPHTB; dan
    f. prosedur penagihan BPHTB.
(3) Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan sekaligus perhitungan besaran BPHTB terutang wajib pajak.
(4) Prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah prosedur pendaftaran akta ke Kantor Badan Pertanahan dan Penerbitan Akta oleh PPAT.
(5) Prosedur penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi yang dilakukan satuan kerja BAPENDA atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
(6) Prosedur pembayaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
(7) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.
(8) Prosedur penagihan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah prosedur penagihan atas STPD BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh BAPENDA.

Pasal 55

(1) Untuk melaksanakan sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, BAPENDA harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan meliputi:
    a. fungsi pelayanan;
    b. fungsi data dan informasi; dan
    c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
(2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD BPHTB.
(3) Fungsi data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas untuk mengelola database terkait objek pajak.

(4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan laporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

Bagian Kedua Puluh Dua
Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 56

(1) Wajib pajak mengurus akta pemindahan hak atas Tanah dan Bangunan melalui PPAT sesuai peraturan perundangan.
(2) PPAT melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Bagian Kedua Puluh Tiga
Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 57

(1) Wajib pajak melakukan pendaftaran hak atas Tanah atau pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan.
(2) BAPENDA dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Badan Pertanahan dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.

Bagian Kedua Puluh Empat
Prosedur Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 58

(1) SSPD BPHTB wajib diteliti oleh fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada Pasal 55 ayat (1) huruf a yang meliputi:
    a. kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
    b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
(2) Permohonan penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang memenuhi persyaratan, Kepala BAPENDA menindaklanjuti dengan meneliti permohonan wajib pajak.
(3) Permohonan penelitian SSPD BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan tidak dilengkapi maka dianggap bukan sebagai surat permohonan.
(4) Dalam hal permohonan penelitian SSPD BPHTB dianggap bukan sebagai surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka wajib pajak masih dapat mengajukan permohonan kembali.
(5) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan pemeriksaan lapangan terhadap BPHTB dan apabila terdapat besaran nilai jual beli atau nilai pasar yang dilaporkan tidak sesuai dengan nilai jual beli atau nilai pasar sebenarnya maka BAPENDA memberikan surat teguran kepada PPAT atau wajib pajak.

Bagian Kedua Puluh Lima
Prosedur Pembayaran SSPD BPHTB

Pasal 59

(1) Pembayaran dan penyetoran BPHTB dilakukan melalui pembayaran berbasis elektronik.
(2) Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
(3) Pembayaran BPHTB yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
(4) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh wajib pajak melalui Bank Presepsi.

Pasal 60

BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum:
1) Ditandatanganinya Akta, dalam hal perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hibah;
2) Dilakukan Pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan, dalam hal perolehan hak atas tanah;
3) Diterbitkannya Surat keputusan pemberian hak, dalam hal perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau diluar pelepasan hak; dan
4) Setelah Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara dalam hal perolehan hak karena lelang.

Pasal 61

(1) Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta, keputusan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa BPHTB yang wajib dibayar atas pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan telah dibayar ke Bank Persepsi oleh wajib pajak yang melakukan pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan.
(2) Yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, PPAT, Pejabat membidangi Pelayanan Lelang Negara, Pejabat Kantor Badan Pertanahan atau Pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(3) Apabila SSPD BPHTB belum dilakukan pembayaran paling lama 3 (tiga) bulan sejak SSPD BPHTB disetujui maka dianggap batal dan dilakukan permohonan kembali.

Pasal 62

(1) Dalam hal BPHTB yang terutang nihil, maka tetap diharuskan mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil.
(2) SSPD BPHTB Nihil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diketahui oleh PPAT/Notaris/Kantor Lelang Negara/Kantor Badan Pertanahan.

Bagian Kedua Puluh Enam
Prosedur Pelaporan BPHTB

Pasal 63

(1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada Pasal 55 ayat (1) huruf c.
(2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan Asli Daerah (PAD).
(3) Pelaporan BPHTB disusun berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan Bendahara penerimaan dan/atau PPAT.

Bagian Kedua Puluh Tujuh
Prosedur Penagihan BPHTB

Pasal 64

(1) Penagihan dilakukan untuk menagih SSPD BPHTB terutang yang belum dibayar oleh wajib pajak.
(2) Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD.
(3) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan surat teguran dan/atau surat paksa jika diperlukan.

Bagian Kedua Puluh Delapan
Tata Cara Pelaporan PPAT

Pasal 65

(1) PPAT melaporkan secara bulanan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Bupati dan Kepala BAPENDA.
(2) Laporan bulanan atau pemberitahuan bulanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Pasal 66

Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dikenakan sanksi administratif berupa:

1) denda sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran; dan/atau
2) denda sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap laporan.

BAB III
PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN ATAS POKOK DAN ATAU SANKSI ADMINISTRASI PAJAK PBB-P2 DAN BPHTB

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 67

(1) Kepala BAPENDA dapat memberikan pengurangan, keringanan atau pembebasan pembayaran atas pokok dan sanksi administrasi PBB-P2 dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan objek pajak.
(2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar wajib pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
(3) Kondisi objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa:
    a. Wajib Pajak dari golongan tertentu;
    b. Wajib Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara dan/atau kerusuhan;
    c. Wajib Pajak yang berhak memperoleh insentif fiskal sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan; atau
    d. dalam rangka percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional;

Pasal 68

(1) Pengurangan, keringanan dan pembebasan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi administrasi Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) diberikan atas dasar permohonan wajib pajak dan/atau secara jabatan.
(2) Pengurangan, keringanan dan pembebasan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi administrasi pajak secara jabatan dilakukan melalui Keputusan Kepala BAPENDA berdasarkan pertimbangan tertentu.
(3) Pertimbangan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:
    a. kepentingan Daerah dalam rangka:
        1. hari kemerdekaan Republik Indonesia;
        2. hari ulang tahun Daerah; dan/atau
        3. percepatan target penerimaan (per triwulan dan akhir tahun);
    b. stimulus kepada wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam hal tertib administrasi pembayaran;
    c. kepentingan sosial kemanusiaan; dan/atau
    d. Hasil penilaian NJOP yang mengakibatkan nilai PBB-P2 meningkat beberapa kali lipat.

Pasal 69

Permohonan pengurangan, keringanan dan pembebasan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi administrasi pajak oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 tidak menunda kewajiban permohonan dalam membayar pajak.

Bagian Kedua
Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan PBB-P2

Paragraf 1
Pengurangan PBB-P2

Pasal 70

Pengurangan atas pokok dan/atau sanksi administrasi dapat diberikan kepada wajib pajak atas:

1) Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu:
   a. wajib pajak orang pribadi meliputi:
      1. objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya, dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat;
      2. objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB-P2 nya sulit dipenuhi, dibuktikan dengan surat keterangan tidak mampu dari Kepala Desa/Lurah setempat ; dan/atau
      3. objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang penghasilannya rendah yang nilai jual objek pajaknya per meter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan, dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat.
   b. wajib pajak badan meliputi:
      1. objek pajak yang wajib pajaknya adalah wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin, dibuktikan dengan laporan keuangan perusahaan, SPT Tahunan dan dokumen pendukung lainnya;
      2. objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh yayasan pendidikan swasta dan/atau
      3. wajib pajak yang berhak memperoleh insentif fiskal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2) Hasil penilaian dan/atau penyesuaian NJOP yang mengakibatkan nilai PBB-P2 meningkat beberapa kali lipat dari tahun sebelumnya.

Pasal 71

(1) Pengurangan atas pokok dan/atau sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 diberikan kepada wajib pajak atas pokok PBB-P2 dan/atau denda administrasi yang terutang.

(2) Pengurangan atas pokok dan/atau sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dapat diberikan:
   a. PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf a diberikan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB-P2 terutang;
   b. PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf b diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB-P2 terutang;
   c. PBB-P2 yang terutang berdasarkan penilaian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) diberikan persentase pengurangan yaitu:
      1. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 1,5 (satu koma lima) sampai dengan 2 (dua) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 30% (tiga puluh persen);
      2. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 2 (dua) sampai dengan 4 (empat) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 40% (empat puluh persen);
      3. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 60% (enam puluh persen);
      4. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 6 (enam) sampai dengan 10 (sepuluh) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 80% (delapan puluh persen);
      5. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 10 (sepuluh) sampai dengan 15 (lima belas) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
      6. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 15 (lima belas) sampai dengan 20 (dua puluh) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 90% (sembilan puluh persen);
      7. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 93% (sembilan puluh tiga persen); dan
      8. kenaikan nilai PBB-P2 diatas 30 (tiga puluh) kali lipat diberikan pengurangan sebesar 95% (sembilan puluh lima persen).

Pasal 72

(1) Permohonan pengurangan atas pokok dan/atau sanksi administrasi PBB-P2 diajukan secara kolektif atau perorangan.
(2) Kepala BAPENDA berwenang memberikan keputusan pengurangan atas pokok dan/atau sanksi administrasi berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan wajib pajak
(3) Wajib pajak yang telah diberikan suatu keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat lagi mengajukan permohonan pengurangan untuk SPPT PBB-P2 yang sama.

Paragraf 2
Keringanan PBB-P2

Pasal 73

(1) Keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 69 dapat diberikan kepada wajib pajak yang mengalami kesulitan keuangan dan/atau wajib pajak yang berhak memperoleh insentif fiskal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
    a. Penundaan pembayaran; atau
    b. Pemberian angsuran.

Pasal 74

(1) Keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi dalam bentuk penundaan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 ayat (2) huruf a, diberikan paling lama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo.
(2) Keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi dalam bentuk pemberian angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b, diberikan dengan tetap mempertimbangkan jumlah atau besaran PBB-P2 terutang dan kemampuan keuangan Wajib Pajak dengan jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan.

Paragraf 3
Pembebasan PBB-P2

Pasal 75

Pembebasan atas pokok dan/atau sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dapat diberikan apabila:
a. wajib pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara dan/atau kerusuhan;
b. pemanfaatan objek pajak oleh wajib pajak untuk kegiatan sosial atau keagamaan dan tidak bersifat komersil;
c. wajib pajak merupakan pelaksana proyek strategis nasional;
d. wajib pajak yang berhak memperoleh insentif fiskal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/ atau
e. objek pajak yang dalam rangka mendukung kebijakan pemerintah dan/atau pemerintah daerah dan/atau dalam rangka percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional atau daerah.

Pasal 76

Permohonan pengurangan atau keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi yang diajukan secara perorangan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
1. permohonan untuk 1 (satu) SPPT PBB-P2;
2. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
3. diajukan kepada Kepala BAPENDA;

4. dilampirkan fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohon Pengurangan atau keringanan;
5. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya atas objek pajak yang dimohonkan pengurangan; dan
6. surat kuasa apabila dikuasakan.

Pasal 77

Permohonan pengurangan atau keringanan atas pokok dan/atau sanksi administrasi yang diajukan secara kolektif dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
1. satu permohonan untuk beberapa SPPT PBB-P2;
2. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
3. diajukan kepada Kepala BAPENDA;
4. dilampirkan fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohon Pengurangan atau keringanan;
5. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya atas objek pajak yang dimohonkan pengurangan; dan
6. surat kuasa apabila dikuasakan.

Pasal 78

Khusus untuk permohonan pembebasan atas pokok dan/atau sanksi administrasi dapat diajukan dengan melampirkan persayaratan sebagai berikut:
1) fotokopi KTP wajib pajak;
2) fotokopi akta pendirian bagi wajib pajak yang berbentuk badan;
3) surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat yang menyatakan bahwa wajib pajak merupakan korban bencana alam, kebakaran, huru-hara dan/atau kerusuhan;
4) surat keterangan dari perangkat daerah berwenang yang menyatakan bahwa pemanfaatan objek pajak oleh wajib pajak menjadi program atau kegiatan pemerintah daerah;
5) surat keterangan dari perangkat daerah berwenang yang menyatakan bahwa pemanfaatan objek pajak oleh wajib pajak untuk kegiatan sosial atau keagamaan dan tidak bersifat komersil; dan/ atau
6) surat keterangan dari perangkat daerah berwenang yang menyatakan bahwa wajib pajak merupakan pelaksana proyek strategis nasional.

Bagian Ketiga
Pengurangan BPHTB

Pasal 79

(1) Atas permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal:
    a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
        1. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;

2. wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan wajib pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat;
3. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan /atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
4. wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah wasiat dan waris dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah;
5. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang disingkat dengan nama PTSL.

b. Kondisi wajib pajak yang ada hubunganya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
2. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
3. wajib pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
4. wajib pajak badan yang melakukan pengggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
5. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
6. wajib pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah;
7. wajib pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
8. wajib pajak yang berhak memperoleh insentif fiskal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

(2) Wajib pajak BPHTB yang mendapatkan keputusan pengurangan BPHTB harus melakukan pembayaran BPHTB ke Bank Persepsi yang ditunjuk dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan pengurangan BPHTB tersebut diterima.

(3) Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib pajak belum melakukan pembayaran maka keputusan pengurangan BPHTB dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 80

(1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
   a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf a angka 3 dan huruf b angka 8;
   b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 4, angka 5, dan angka 7;
   c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf a angka 1, dan huruf b angka 3 dan angka 6;
   d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a angka 5 dan Pasal 79 ayat (1) huruf c.

(2) Kepala BAPENDA atas nama Bupati berwenang memberikan keputusan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2).

Pasal 81

(1) Wajib pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.

(2) Wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala BAPENDA.

(3) Wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan BPHTB dan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak saat terutang BPHTB.

(4) Apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata jumlah pajak yang seharusnya dibayar lebih besar dari jumlah menurut perhitungan wajib pajak dalam SSPD BPHTB, maka terhadap jumlah yang kurang dibayar tersebut diterbitkan SKPDKB BPHTB ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkan SKPDKB BPHTB.

(5) Terhadap pajak yang kurang bayar dalam SKPDKB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tidak dapat diajukan pengurangan kembali.

Pasal 82

(1) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6 , angka 7 dan angka 8 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi SSPD BPHTB;
   b. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2 untuk tahun terutangnya BPHTB;
   c. fotokopi Akta/ Risalah Lelang/ Keputusan Pemberian Hak Baru/Putusan Hakim/Sertifikat Hak atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun/dokumen lain;
   d. fotokopi KTP atau identitas lainnya;
   e. surat keterangan dari perangkat daerah/kepala desa/lurah atau surat keterangan lainnya yang terkait.

(2) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf b angka 3 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi 1 (satu) lembar SSPD BPHTB;
   b. fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuidasi/Keputusan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atau bukti bahwa telah disetujui oleh pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
   c. fotokopi sertifikat hak;
   d. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun terutangnya BPHTB; dan
   e. dokumen lainnya yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf b angka 4 diajukan dengan melampirkan:
   a. fotokopi SSPD BPHTB;
   b. fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuidasi/Keputusan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atau bukti bahwa telah disetujui oleh pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha;
   c. fotokopi sertifikat hak;
   d. fotokopi surat persetujuan penggabungan usaha dari Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM);
   e. fotokopi keputusan persetujuan penggunaan nilai buku;

f. fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia tentang persetujuan perubahan anggaran dasar bila terjadi perubahan anggaran dasar setelah penggabungan;
g. fotokopi SPPT PBB-P2 tahun terutangnya BPHTB; dan
h. dokumen lainnya yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 83

(1) Kepala BAPENDA memberikan tanda terima kepada wajib pajak setelah menerima permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
(2) Atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Wajib Pajak, Kepala BAPENDA melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.
(3) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala BAPENDA menetapkan besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1).

BAB IV
FASILITASI

Pasal 84

(1) Kepala BAPENDA melakukan fasilitasi pelaksanaan Peraturan Bupati ini.
(2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup mengkoordinasikan, menyempurnakan lampiran-lampiran sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, melaksanakan sosialisasi, supervisi dan bimbingan teknis serta memberikan asistensi untuk kelancaran penerapan Peraturan Bupati ini.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 85

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku:
a. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 01.1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2011 Nomor 01.1);
b. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 43 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 20 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Serta Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terendah di Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2014 Nomor 43);

c. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 20 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2012 Nomor 20);
d. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 47 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2018 Nomor 47);
e. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 07 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 20 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2019 Nomor 08);
f. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 10 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 47 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Tapanuli Utara (Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2023 Nomor 10);

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 86

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.

Ditetapkan di Tarutung
Pada tanggal 18 - 04 - 2024
BUPATI TAPANULI UTARA

DTO,-

NIKSON NABABAN

Diundangkan di Tarutung
Pada tanggal 18 - 04 - 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA,

DTO,-

INDRA SAHAT HOTTUA SIMAREMARE

BERITA DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN 2024 NOMOR 07

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

WELLY ALBERTI HASURUNGAN SIMANJUNTAK
Pembina (IV/a)
NIP. 19870704 201101 1 008