



PEMERINTAH KABUPATEN SAMOSIR  
**SEKRETARIAT DAERAH**

Jalan Raya Rianate KM. 5,5 Pangururan 22392 Sumatera Utara  
Telepon/Faks. (0626) 20692 laman [www.samosirkab.go.id](http://www.samosirkab.go.id)

**BERITA DAERAH KABUPATEN SAMOSIR**

**NOMOR 28 TAHUN 2024**

**SERI F NOMOR 972**

**PERATURAN BUPATI SAMOSIR**

**NOMOR 27 TAHUN 2024**

**TENTANG**

**TATA CARA PELAKSANAAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SAMOSIR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

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

2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 151 Tahun 2003, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4346);

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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan

- Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan 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 dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
  6. Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Samosir Tahun 2024 Nomor 1 Seri B Nomor 18);

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN PENGELOLAAN 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 Samosir.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Samosir dan Perangkat Daerah Kabupaten Samosir sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Samosir.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Samosir yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara

- pemerintahan daerah.
5. Bupati adalah Bupati Samosir.
  6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
  7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
  8. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
  9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
  10. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
  11. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
  12. 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, atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
  13. 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.

14. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
15. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. 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.
18. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
19. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
20. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
21. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
22. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah sebuah identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
23. 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.
24. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
  25. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
  26. Tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
  27. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
  28. Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
  29. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
  30. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
  31. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran 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.
  32. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan PBB-P2.
  33. 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.

34. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDGBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
35. 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.
36. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
37. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDGBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
38. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDGBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
39. Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan, selanjutnya disingkat SP2DK adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis untuk meminta penjelasan atas data dan/atau keterangan kepada Wajib Pajak terhadap dugaan belum dipenuhinya kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
40. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
41. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
42. 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.

43. 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.
44. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
45. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
46. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi utang Pajak.
47. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
48. 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 perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
49. Pemeriksaan Lapangan adalah pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha, atau pekerjaan bebas, tempat tinggal wajib pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Bupati.
50. Kas Daerah adalah Kas Daerah Kabupaten Samosir.

**BAB II**  
**PBB-P2**

**Pasal 2**

Tata cara pemungutan PBB-P2 meliputi:

- a. Pendaftaran Objek PBB-P2 Baru;
- b. Pendataan, Penilaian Objek dan Tarif PBB-P2;
- c. Penetapan SPPT PBB-P2;
- d. Pembayaran dan Penyetoran PBB-P2;
- e. Mutasi Objek dan Subjek Pajak PBB-P2;
- f. Penerbitan Salinan SPPT PBB-P2;
- g. Pengurangan dan Keringanan PBB-P2;
- h. Pembetulan SPPT PBB-P2 dan Penghapusan Objek PBB-P2;
- i. Penentuan Kembali Tanggal Jatuh Tempo;
- j. Penagihan PBB-P2;
- k. Pemeriksaan PBB-P2;
- l. Pemberian Informasi PBB-P2; dan
- m. Kedaluwarsa Penagihan dan Penghapusan Piutang PBB-P2.

**Bagian Kesatu**  
**Pendaftaran Objek PBB-P2 Baru**

**Pasal 3**

- (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 Perangkat Daerah Teknis;
  - b. surat pengantar daftar baru PBB-P2 dari pemerintah desa/kelurahan;
  - c. mengisi formulir SPOP dan/atau LSPOP dengan jelas, benar dan lengkap;
  - d. formulir SPOP dan/atau LSPOP disediakan dan dapat diperoleh dengan gratis di Perangkat Daerah Teknis;
  - e. surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, ditandatangani oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak;
  - f. apabila yang menandatangani bukan Subjek Pajak atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada huruf d, harus

- disertai dengan Surat Kuasa Asli bermaterai 10.000,- dilampiri dengan KTP penerima kuasa dan jika anggota keluarga dilampirkan Kartu keluarga;
- g. wajib Pajak/Subjek Pajak atau kuasanya mengisi secara lengkap SPOP dan/atau LSPOP dan menyampaikan kepada Perangkat Daerah Teknis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya SPOP dan/atau LSPOP;
  - h. 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 waris;
    - 5. fotokopi NPWP (bagi yang memiliki NPWP);
    - 6. fotokopi SSPD BPHTB;
    - 7. foto objek bumi dan/atau bangunan;
    - 8. foto denah lokasi/ petunjuk jalan ke alamat objek pajak;
    - 9. nomor Telepon Subjek Pajak atau Wajib Pajak yang aktif; dan
    - 10. surat Keterangan Pengurusan PBB Baru dari Pemerintah Desa/Kelurahan setempat untuk pemegang hak beralamat di luar objek pajak.

- (2) Berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diterima dan dinyatakan lengkap akan diproses dan diunggah menjadi dokumen elektronik ke aplikasi PBB-P2 sebagai basis data online.
- (3) Atas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wajib Pajak diberikan satu NOPD untuk satu objek PBB-P2 yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis.

#### Pasal 4

- (1) SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b wajib diteliti oleh Perangkat Daerah Teknis.
- (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, Perangkat Daerah Teknis berhak melakukan Pemeriksaan Lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil apabila diperlukan.
- (4) Pemeriksaan Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah Pemeriksaan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas, tempat tinggal Wajib Pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (5) Bentuk SPOP dan Lampiran SPOP tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 5

- (1) Pendaftaran objek PBB-P2 dapat dilakukan secara online atas hasil pendataan yang dilakukan petugas desa/kelurahan dan dikoordinir oleh petugas kecamatan setempat dengan melampirkan surat keterangan kepala desa/lurah.
- (2) Pendaftaran objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berpedoman kepada Pasal 3 ayat (1).
- (3) Perangkat Daerah Teknis melakukan verifikasi data PBB-P2 yang telah diunggah secara online oleh petugas desa/kelurahan.

#### Bagian Kedua

##### Pendataan, Penilaian Objek dan Tarif PBB-P2

###### Paragraf 1

###### Pendataan PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dilakukan oleh Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
  - a. pasif, yaitu Pendataan yang dilakukan oleh Subjek Pajak secara langsung kepada Perangkat Daerah Teknis melalui loket pelayanan;
  - b. aktif, yaitu Pendataan dilakukan oleh Perangkat Daerah Teknis dilakukan dengan cara:
    1. identifikasi objek pajak;
    2. verifikasi data objek pajak; dan
    3. pengukuran bidang objek pajak.

Paragraf 2  
Penilaian Objek PBB-P2

Pasal 7

- (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) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (5) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c 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.
- (6) Untuk Objek Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, 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.
- (7) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual.

Pasal 8

- (1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.

(2) NIR.../

- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (3) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.

#### Pasal 9

- (1) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. minimal lulusan Program Diploma I 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. jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (2) Dalam hal kriteria penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi dari Aparatur Sipil Negara di lingkungan Pemerintah Daerah, Perangkat Daerah Teknis dapat melakukan kerja sama dengan penilai pemerintah, penilai publik, dan instansi lain yang terkait.

#### Pasal 10

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
- (2) NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (3) Apabila Wajib Pajak mempunyai lebih dari 1 (satu) Objek Pajak berupa Bumi dan/atau Bangunan, maka NJOPTKP dikenakan untuk 1 (satu) Objek Pajak Bumi dan/atau Bangunan.
- (4) Penghitungan besaran pokok PBB-P2 dituangkan dalam SPPT.
- (5) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas

kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan kenaikan NJOP hasil penilaian.

- (6) Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

#### Pasal 11

- (1) Kenaikan NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pasal 10 ayat (5) dapat diberikan dengan mempertimbangkan kenaikan NJOP berdasarkan hasil pemutakhiran NJOP dan menyebabkan kenaikan NJOP yang sangat signifikan, maka dapat diberikan persentase dasar pengenaan PBB-P2 yang dapat disesuaikan secara bertahap;
- (2) Pemberian persentase dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) berdasarkan klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yaitu:
- a. 70% (tujuh puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP Rp20.000.000.001,00 (dua puluh miliar satu rupiah) atau lebih;
  - b. 68% (enam puluh delapan persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP dengan besaran Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp.20.000.000.000,00 (dua puluh miliar);
  - c. 30% (tiga puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP dengan besaran Rp.500.000.001,00 (lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - d. 28% (dua puluh delapan persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP dengan besaran Rp400.000.001,00 (empat ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - e. 25% (dua puluh lima persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP dengan besaran Rp.200.000.001,00 (dua ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
  - f. 20% (dua puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP untuk NJOP dengan besaran sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

- (3) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk lahan produksi pangan dan ternak adalah 20% (dua puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
- (4) Dalam penetapan PBB-P2 untuk lahan produksi pangan dan ternak harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau Kepala Perangkat Daerah Teknis yang membidangi.

### Paragraf 3

#### Tarif PBB-P2

### Pasal 12

- (1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebesar 0,37% (nol koma tiga puluh tujuh persen).
- (2) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,24% (nol koma dua puluh empat persen).

### Pasal 13

- (1) Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2).
- (2) Contoh perhitungan Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam peraturan Bupati ini.

### Bagian Ketiga

#### Penetapan SPPT PBB-P2

### Pasal 14

- (1) SPPT PBB-P2 ditetapkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Penandatangan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud ayat (1) dalam bentuk tandatangan cap basah dan/atau elektronik dan barcode. SPPT PBB-P2 dapat diterbitkan melalui :
  - a. pencetakan massal;
  - b. atas permohonan perorangan atau badan usaha;

c. pencetakan.../

- c. pencetakan dalam rangka :
1. pembuatan salinan SPPT PBB-P2;
  2. penerbitan SPPT PBB-P2 sebagai tindak lanjut atas keputusan keberatan, pengurangan atau pembetulan;
  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 mencantumkan Nomor Objek Pajak, Nama dan Alamat Wajib Pajak, Letak Objek Pajak, Tempat Pembayaran PBB-P2, Tanggal Jatuh Tempo dan Pejabat yang ditetapkan menandatangani.

### Pasal 15

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

## Bagian Keempat Pembayaran dan Penyetoran PBB-P2

### Pasal 16

- (1) Pemungutan PBB-P2 dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran PBB-P2 terutang berdasarkan SPPT PBB-P2.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara elektronik.
- (6) Jika pembayaran dan penyetoran dilakukan tidak secara elektronik maka dapat dibayarkan melalui bendahara penerimaan Perangkat Daerah Teknis atau melalui pemerintah desa/kelurahan.
- (7) Wajib pajak yang melakukan Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6), maka bendahara penerimaan Perangkat Daerah Teknis atau pemerintah desa/kelurahan wajib memberikan SSPD yang telah divalidasi sebagai tanda bukti pembayaran.

- (8) Bendahara penerimaan Perangkat Daerah Teknis atau petugas pemungut pada pemerintahan desa/kelurahan menyertorkan ke Bank Persepsi paling lama 1 x 24 jam sejak diterima dari wajib pajak.
- (9) Pajak yang terutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 1% (satu persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

#### Pasal 17

- (1) Pembayaran pajak terutang melalui Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) dapat dilakukan secara langsung ke tempat pembayaran yang ditunjuk sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2.
- (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 18

- (1) Apabila Wajib Pajak mempunyai bukti bayar tapi tidak masuk ke sistem pembayaran dalam basis data atas pembayaran tersebut, maka Perangkat Daerah Teknis melakukan pemeriksaan atas bukti bayar tersebut.
- (2) Atas hasil pemeriksaan tersebut Kepala Perangkat Daerah Teknis menerbitkan surat keputusan sinkronisasi pembayaran pada aplikasi.

### Bagian Kelima

#### Mutasi Objek dan Subjek PBB-P2

#### Pasal 19

- (1) Atas dasar pengalihan objek PBB, subjek pajak atau wajib pajak dapat mengajukan permohonan mutasi sebagian/seluruhnya objek dan subjek PBB-P2;
- (2) Kelengkapan permohonan mutasi subjek PBB-P2, dengan

persyaratan.../

**persyaratan sebagai berikut :**

- a. mengajukan surat permohonan mutasi secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah Teknis;
  - b. melunasi seluruh tunggakan PBB-P2;
  - c. fotokopi SSPD BPHTB;
  - d. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
  - e. fotokopi bukti perolehan atau pengalihan objek pajak;
  - f. surat keterangan dari Pemerintah Desa/Kelurahan setempat;
  - g. dokumen pendukung lainnya yang diperlukan oleh peneliti yang berhubungan dengan proses mutasi objek pajak; dan
  - h. surat kuasa (apabila dikuasakan).
- (3) Penyelesaian mutasi sebagian/seluruh objek dan subjek PBB-P2 dilakukan melalui penelitian kantor/lapangan dan dituangkan dalam berita acara untuk dilakukan proses pemutakhiran pada data geografis/bidang.

#### Bagian Keenam Penerbitan Salinan SPPT PBB-P2

##### Pasal 20

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan penerbitan salinan SPPT dan SKPD PBB secara perorangan ataupun secara kolektif ke Perangkat Daerah Teknis 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 Ketujuh Pengurangan dan Keringanan PBB-P2

##### Pasal 21

Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak:

- a. karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan Subjek Pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya; dan

b. dalam.../

- b. dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

#### Pasal 22

- (1) Kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan Subjek Pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a untuk :
- 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;
    2. objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB-P2nya sulit dipenuhi; dan/atau
    3. objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya rendah yang nilai jual objek pajaknya permeter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.
  - 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.
- (2) Dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b untuk :
- a. bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, gunung meletus, banjir, angin topan, dan tanah longsor;
  - b. sebab lain yang luar biasa meliputi kebakaran, wabah penyakit tanaman, dan/atau wabah hama tanaman.

### Pasal 23

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 diberikan kepada Wajib Pajak atas PBB-P2 yang terutang yang tercantum dalam SPPT PBB-P2.
- (2) PBB-P2 yang terutang yang tercantum dalam SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi.
- (3) SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah diberikan pengurangan tidak dapat dimintakan pengurangan denda administrasi.

### Pasal 24

Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan:

- a. PBB yang terhutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB terhutang;
- b. PBB yang terhutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b diberikan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB terhutang;
- c. PBB yang terhutang dalam objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) diberikan 100% (seratus persen).

### Pasal 25

- (1) Keputusan pengurangan dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, atau menolak permohonan Wajib Pajak.
- (2) Wajib Pajak yang telah diberikan suatu Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat lagi mengajukan permohonan pengurangan untuk SPPT PBB-P2 yang sama.

### Pasal 26

- (1) Permohonan pengurangan yang diajukan secara perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, memenuhi persyaratan :
  - a. permohonan untuk 1 (satu) SPPT PBB-P2;
  - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
- c. diajukan.../

- c. diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Perangkat Daerah Teknis;
  - d. dilampirkan fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohon Pengurangan;
  - e. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 Tahun Pajak sebelumnya atas Objek Pajak yang dimohonkan Pengurangan;
  - f. surat kuasa apabila dikuasakan.
- (2) Permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, memenuhi persyaratan :
- a. permohonan untuk 1 (satu) SPPT PBB-P2;
  - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
  - c. diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Perangkat Daerah Teknis melalui Pengurus Legiun Veteran Republik Indonesia (LVRI) setempat atau pengurus Organisasi terkait untuk pengajuan permohonan yang diketahui Kepala Desa/Lurah setempat;
  - d. dilampirkan fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohon Pengurangan;
  - e. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 Tahun Pajak sebelumnya atas Objek Pajak yang dimohonkan Pengurangan;
  - f. surat kuasa apabila dikuasakan.

#### Bagian Kedelapan

##### Pembetulan SPPT PBB-P2 dan Penghapusan Objek PBB-P2

###### Paragraf 1

###### Pembetulan SPPT PBB-P2

###### Pasal 27

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis dapat melakukan pembetulan SPPT PBB-P2 yang tidak benar.
- (2) Pembetulan SPPT PBB-P2 atau dengan sebutan lain pada aplikasi PBB-P2 online yaitu Pemutahiran.
- (3) 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 28

- (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 Perangkat Daerah Teknis 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 Perangkat Daerah Teknis menerbitkan SPPT PBB-P2 baru berdasarkan keputusan pembetulan tanpa merubah saat jatuh tempo pembayaran.

#### Paragraf 2

##### Penghapusan Objek PBB-P2

#### Pasal 29

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah Teknis 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 PBB-P2 online yaitu Pembekuan Objek.

(4) Dalam.../

- (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 Perangkat Daerah Teknis;
  - b. surat pengantar penghapusan objek PBB-P2 ditandatangani dan distempel basah oleh lurah/kepala desa setempat;
  - c. SPPT PBB-P2 atas nama pemohon;
  - d. fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
  - e. 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 Kesembilan**  
**Penentuan Kembali Tanggal Jatuh Tempo**

**Pasal 30**

- (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.
- (3) atas pertimbangan efektivitas pemungutan PBB-P2, Kepala Perangkat Daerah Teknis dapat melakukan peninjauan kembali tanggal jatuh tempo dengan menerbitkan Surat Edaran Kepala Daerah.

Bagian Kesepuluh  
Penagihan PBB-P2

Pasal 31

SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.

Pasal 32

- (1) Bupati memberikan wewenang kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis untuk melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Perangkat Daerah Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
  - b. menerbitkan:
    1. Surat Teguran;
    2. surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
    3. Surat Paksa;
    4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
    5. surat perintah penyanderaan;
    6. surat pencabutan sita;
    7. pengumuman lelang;
    8. surat penentuan harga limit;
    9. pembatalan lelang; dan
    10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan penagihan pajak.

Pasal 33

- (1) Penagihan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo dengan 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 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 Kesebelas  
Pemeriksaan PBB-P2

Pasal 34

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk 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. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
  - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (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.

- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

**Bagian Kedua Belas**  
**Pemberian Informasi PBB-P2**

**Pasal 35**

- (1) Wajib Pajak melalui fungsi pelayanan dapat meminta informasi kewajiban perpajakannya atas dasar kebutuhan informasi.
- (2) Kewajiban perpajakannya meliputi mencetak lunas tunggakan dan surat keterangan atas NJOP Bumi dan Bangunan.

**Bagian Ketiga Belas**  
**Kedaluwarsa Penagihan dan Penghapusan Piutang PBB-P2**  
**Paragraf 1**  
**Kedaluwarsa Penagihan PBB-P2**

**Pasal 36**

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
  - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
  - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

- (6) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

**Paragraf 2**  
**Penghapusan Piutang PBB-P2**

**Pasal 37**

- (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 Perangkat Daerah Teknis.
- (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 dapat dihapuskan adalah piutang PBB-P2 yang tercantum dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD 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;

**Pasal 38**

Untuk memastikan piutang PBB-P2 yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (5), Perangkat Daerah Teknis melakukan penelitian setempat yang hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian.

**BAB III**  
**Bea Perolehan Hak Atas Tanah**  
**dan/atau Bangunan (BPHTB)**

**Pasal 39**

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahaakan, memutuskan dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pendaftaran dan Pendataan BPHTB;
  - b. Pengisian SSPD BPHTB;
  - c. Perhitungan Dasar Pengenaan BPHTB;
  - d. Penetapan Besaran Pajak Terutang;
  - e. Pembayaran dan Penyetoran BPHTB;
  - f. Penelitian, Analisis dan Rekomendasi SSPD BPHTB;
  - g. Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB;
  - h. Penagihan BPHTB;
  - i. Pemeriksaan;
  - j. Pengurangan; dan
  - k. Pelaporan PPAT dan Pejabat Kantor Lelang.

**Bagian Kesatu**  
**Pendaftaran dan Pendataan BPHTB**

**Pasal 40**

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Bupati melalui Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Atas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wajib Pajak diberikan satu NPWP yang diterbitkan oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mendaftarkan diri, Kepala Perangkat Daerah Teknis secara jabatan dapat menerbitkan NPWP berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.
- (4) Selain diberikan NPWP sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran objek Pajak.

- (5) Kepala Perangkat Daerah Teknis melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, untuk keperluan administrasi perpajakan daerah.

Bagian Kedua  
Pengisian SSPD

Pasal 41

- (1) Formulir SSPD diisi oleh Wajib Pajak melalui Sistem Informasi BPHTB atau diambil sendiri oleh Wajib Pajak atau Kuasanya di Kantor Perangkat Daerah Teknis.
- (2) SSPD diisi secara jelas dan benar dalam penerapan-penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, benar dalam perhitungan, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
- (3) Pengisian SSPD secara lengkap memuat semua unsur-unsur yang berkaitan dengan objek Pajak dan unsur-unsur lain yang harus dilaporkan dengan menyertakan seluruh lampiran-lampiran dan bukti pendukung yang disyaratkan.
- (4) Wajib Pajak melampirkan akta Perjanjian Pengikatan jual-beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau bukti transaksi lain yang sah.
- (5) SSPD ditandatangani oleh Wajib Pajak, atau Kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan harus melampirkan surat kuasa bermaterai.

Bagian Ketiga  
Perhitungan Dasar Pengenaan Pajak BPHTB

Pasal 42

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP 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, pemberian hak baru atas tanah di luar 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) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NPOP yang digunakan dalam pengenaan PBB P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.
- (4) Dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP PBB P2 dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP PBB P2.
- (5) Surat Keterangan NJOP PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat keterangan NJOP PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat  
Penetapan Besaran Pajak Terutang  
Paragraf 1  
Saat Terutang BPHTB

Pasal 43

- (1) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan Tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:
- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
  - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
  - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
  - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;

- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan
  - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (2) Dalam hal jual beli Tanah dan/atau 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.

Paragraf 2

NPOPTKP

Pasal 44

- (1) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Besarnya NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak, yang berlaku untuk:
- a. perolehan hak karena waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, termasuk suami/istri; dan
  - b. perolehan hak karena 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.

Pasal 45

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 46

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Dasar Pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.

(2) Dalam.../

- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (3) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NPOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan NPOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.

Bagian Kelima  
Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 47

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diberongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (5) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) dan ayat (3) berdasarkan nilai perolehan objek pajak.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
  - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
  - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
- (7) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga

sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

#### Pasal 48

- (1) Dalam hal tanggal jatuh tempo pembayaran atau penyetoran pajak bertepatan dengan hari libur termasuk hari Sabtu atau hari libur Nasional, pembayaran atau penyetoran pajak dapat dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- (2) Hari libur Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk hari yang diliburkan untuk Penyelenggaraan Pemilihan Umum yang ditetapkan oleh Pemerintah dan cuti bersama secara nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Dalam hal pembayaran jatuh tempo pada hari kerja, khusus untuk pembayaran melalui jaringan elektronik Bank, pembayaran dapat dilakukan sampai pukul 24.00 WIB (dua puluh empat Waktu Indonesia Barat).

#### Pasal 49

- (1) Pajak yang terutang dapat dibayar melalui Bank atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Pembayaran dengan Cek Bank atau Giro Bilyet Bank dianggap sah apabila telah dilakukan kliring dan tercatat pada rekening Kas Daerah.
- (3) Wajib Pajak menerima SSPD atau bukti lain yang sah sebagai bukti telah melunasi pembayaran pajak dari Bank atau tempat lain yang ditunjuk.
- (4) Selain melalui kas Daerah atau tempat lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembayaran pajak dapat dilakukan secara *online*.

#### Bagian Keenam

##### Penelitian, Analisis dan Rekomendasi SSPD BPHTB

#### Pasal 50

- (1) SSPD disampaikan kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis untuk dilakukan penelitian.

(2) Penyampaian.../

- (2) Penyampaian SSPD kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis dilengkapi dengan:
- a. SSPD BPHTB dilengkapi dengan tanda tangan Petugas Bank dan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) kecuali BPHTB Nihil;
  - b. fotokopi dokumen peralihan hak (sertifikat/akta/harga transaksi lelang/keterangan Kepala Desa/Lurah untuk tanah adat/girik/letter);
  - c. bukti lunas pembayaran Tunggakan PBB;
  - d. fotokopi identitas/KTP Wajib Pajak;
  - e. fotokopi Kartu Keluarga/Keterangan Hubungan Keluarga/ Keterangan Ahli Waris/Hibah Wasiat/Hibah;
  - f. fotokopi SPPT PBB Tahun Transaksi Perolehan Hak; dan
  - g. Surat Kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan dan fotokopi identitas/KTP Kuasa.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bentuk pengawasan Perangkat Daerah Teknis terhadap penghitungan, pembayaran dan pelaporan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penelitian formal dan penelitian material.

**Paragraf 1**  
**Penelitian Formal**

**Pasal 51**

- (1) Penelitian formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) dilakukan oleh Petugas Pajak yang ditunjuk oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Penelitian formal meliputi:
- a. kesesuaian Nomor Objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam photocopy SPPT atau bukti pembayaran PBB P2 lainnya pada basis data PBB P2;
  - b. kesesuaian NJOP Bumi per-meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per-meter persegi pada basis data PBB P2;
  - c. kesesuaian NJOP Bangunan per-meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per-meter persegi pada basis data PBB P2;

- d. kebenaran perhitungan yang meliputi nilai perolehan objek pajak, NJOP, NJOPTKP, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
  - e. kebenaran penghitungan yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (4) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak dapat melakukan pembetulan SSPD dan membayar selisih kekurangan tersebut dengan SSPD Tambahan.

### Pasal 52

- (1) Penelitian formal diselesaikan dengan hasil sebagai berikut:
  - a. 'sesuai' dalam hal seluruh ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) terpenuhi dan sesuai, dan pada kolom yang disediakan dan dibubuh checklist dan tanda tangan pejabat yang berwenang serta cap/stempel pengesahan;
  - b. dilanjutkan ke penelitian material dalam hal:
    - 1. terdapat indikasi ketidakpatuhan Wajib Pajak; dan/atau
    - 2. terdapat indikasi ketidaksesuaian BPHTB yang seharusnya dibayar.
  - c. dilanjutkan ke Permintaan Keterangan atau Pengecekan Lapangan dalam hal:
    - 1. perlu dilakukan klarifikasi atas kebenaran penghitungan, pembayaran, dan pelaporan yang dilakukan;
    - 2. perlu dilakukan pendalaman atas dokumen yang disampaikan;
    - 3. terdapat perbedaan lokasi dan/atau luas atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan;
    - 4. berdasarkan pertimbangan teknis verifikator, perlu dilakukan permintaan keterangan/penjelasan dan atau pegecekan lapangan; dan/atau
    - 5. untuk kepentingan penelitian formal, Wajib Pajak tidak dapat dihubungi atau tidak memberikan respon.
- (2) Dalam hal dilakukan penelitian material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hutuf b, maka jangka waktu

penyelesaian penelitian SSPD sebagaimana dimaksud diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender.

- (3) Dalam hal dilakukan Permintaan Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, maka jangka waktu penelitian SSPD diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Penelitian material sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau permintaan keterangan atau pengecekan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan kepada Wajib Pajak secara patut.

## Paragraf 2

### Penelitian Material

#### Pasal 53

- (1) Penelitian Material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) dilakukan oleh petugas pajak Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Penelitian material dilakukan dengan meneliti kebenaran pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/bukti transfer/bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli.
- (3) Penelitian material dimulai dengan penyusunan analisis kewajaran nilai pengalihan yang menyatakan bahwa terdapat atau tidak terdapat indikasi ketidakwajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak.
- (4) Indikasi ketidakwajaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain dalam hal:
  - a. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan NJOP yang tercantum dalam SPPT tahun terakhir;
  - b. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan nilai yang tercantum dalam brosur/leaflet/pricelist;
  - c. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan data bank, pasar property, ZNT, dan nilai pasar indikasi yang diperoleh dari data Perangkat Daerah Teknis, informasi dan/atau keterangan lain, baik dari sumber internal maupun eksternal; dan/atau

- d. ditemukan data/informasi baru atas hasil penelitian sebelumnya.
- (5) Dalam hal berdasarkan penelitian material yang tertuang dalam laporan hasil penelitian material disimpulkan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya atau seharusnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak, dilanjutkan dengan Permintaan Penjelasan (klarifikasi) atas data dan/atau keterangan kepada Wajib Pajak.

**Paragraf 3**  
**Permintaan Penjelasan atas Data**  
**dan/atau Keterangan**

**Pasal 54**

- (1) Permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak dapat dilakukan oleh Petugas Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak meliputi:
  - a. memastikan bahwa lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam dokumen yang disampaikan telah sesuai dengan keadaan sebenarnya;
  - b. klarifikasi dokumen yang disampaikan;
  - c. klarifikasi atas kebenaran perhitungan, pembayaran dan pelaporan; dan
  - d. klarifikasi atas dugaan keterpenuhan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (3) Permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SP2DK.
- (4) Proses permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak dilaksanakan dengan:
  - a. menyampaikan langsung kepada Wajib Pajak melalui kunjungan; atau
  - b. mengirimkan SP2DK kepada Wajib Pajak;
- (5) tanggal pengiriman SP2DK adalah tanggal stempel pos pengiriman, tanggal yang tercantum dalam bukti pengiriman

melalui jasa ekspedisi atau jasa kurir, tanggal dibaca WhatsApp/Aplikasi sejenis, atau tanggal *faximile*.

- (6) Wajib Pajak memberikan tanggapan atas SP2DK paling lama 7 (tujuh) hari setelah:
  - a. tanggal disampaikan SP2DK secara langsung kepada Wajib Pajak; atau
  - b. tanggal pengiriman SP2DK melalui pos, jasa ekspedisi, atau jasa kurir.

#### Pasal 55

- (1) Berdasarkan SP2DK, Wajib Pajak dapat menyampaikan tanggapan secara langsung kepada Petugas Perangkat Daerah Teknis pada saat dilakukan kunjungan/pengecekan lapangan, atau dengan datang langsung ke Kantor Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak memberikan penjelasan melalui telepon atau alat komunikasi lainnya, Petugas Perangkat Daerah Teknis berwenang meminta kepada Wajib Pajak untuk menyampaikan penjelasan secara tertulis atau melalui tatap muka.
- (3) Wajib Pajak memberikan tanggapan secara langsung dengan mengakui atau menyanggah kebenaran data dengan disertai bukti atau dokumen pendukung.
- (4) Petugas Perangkat Daerah Teknis berwenang menuangkan tanggapan Wajib Pajak dalam Berita Acara pelaksanaan permintaan penjelasan atas data dan/atau keterangan kepada Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak menolak menandatangani Berita Acara pelaksanaan permintaan penjelasan, Petugas Perangkat Daerah Teknis membuat Berita Acara penolakan permintaan penjelasan atas Data dan/atau keterangan kepada Wajib Pajak.
- (6) Berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Petugas Perangkat Daerah Teknis memberikan rekomendasi tindak lanjut antara lain usulan atau tindakan verifikasi, pemeriksaan, atau usulan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, yang dituangkan dalam LHP2DK.

## Pasal 56

- (1) Berdasarkan SP2DK, Wajib Pajak dapat memberikan tanggapan secara tertulis kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak menyampaikan tanggapan permintaan data dan/atau keterangan melalui telepon, Petugas Perangkat Daerah Teknis menyampaikan pemberitahuan kepada Wajib Pajak agar Wajib Pajak menyampaikan tanggapan permintaan data dan/atau keterangan secara tertulis atau dengan datang langsung ke Kantor Perangkat Daerah Teknis.
- (3) Tanggapan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan oleh Wajib Pajak dengan cara:
  - a. Wajib Pajak menyampaikan SSPD atau SSPD Pembetulan untuk melaporkan data dan/atau keterangan sesuai dengan permintaan penjelasan sebagaimana tercantum dalam SP2DK; atau
  - b. Wajib Pajak menyampaikan penjelasan tertulis yang mengakui atau menyanggah kebenaran data dan/atau keterangan disertai dengan bukti dan/atau dokumen pendukung.
- (4) Petugas Perangkat Daerah Teknis melakukan penelitian dan analisis atas kebenaran data dan/atau keterangan yang disampaikan oleh Wajib Pajak dalam tanggapan secara tertulis tersebut.

## Pasal 57

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah SP2DK dikirim atau disampaikan langsung, Kepala Perangkat Daerah Teknis berwenang menentukan tindakan berupa:
  - a. memberikan perpanjangan jangka waktu permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak berdasarkan pertimbangan tertentu; atau
  - b. melakukan kunjungan kepada Wajib Pajak; atau
  - c. mengusulkan agar terhadap Wajib Pajak dilakukan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kepala Perangkat Daerah Teknis dapat memberikan perpanjangan jangka waktu permintaan penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah jangka waktu permintaan penjelasan atas data dan/atau keterangan yang pertama berakhir.

- (3) Pertimbangan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelaksanaan tugas yang berkaitan dengan jarak, waktu, biaya, dan lain-lain; dan/atau
  - b. keadaan kahar (*force majeure*) yang menyebabkan Wajib Pajak dalam keadaan sebenarnya dan senyatanya tidak dapat memberikan tanggapan dalam jangka waktu yang ditentukan.
- (4) Terhadap Wajib Pajak yang dilakukan kunjungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, kepada Wajib Pajak disampaikan SP2DK dan diberi kesempatan untuk memberikan tanggapan paling lama 7 (tujuh) hari.
- (5) Dalam hal pelaksanaan kunjungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Petugas Perangkat Daerah Teknis tidak dapat menyampaikan SP2DK maka penelitian dan analisis tetap dilakukan tindak lanjut.
- (6) Berdasarkan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh, Kepala Perangkat Daerah Teknis melakukan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (7) Dalam hal Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan setelah berakhirnya batas waktu pemberian tanggapan maka Petugas membuat Berita Acara Tidak Dipenuhinya Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan.

#### Pasal 58

- (1) Dalam hal SP2DK dikembalikan oleh petugas pos, jasa pengiriman, atau jasa kurir, Kepala Perangkat Daerah Teknis berwenang:
  - a. mengirimkan kembali SP2DK, dalam hal terdapat kesalahan dalam penulisan alamat; atau
  - b. melakukan kunjungan kepada Wajib Pajak; atau
  - c. mengusulkan agar terhadap Wajib Pajak dilakukan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Terhadap.../

- (2) Terhadap Wajib Pajak yang dilakukan kunjungan, Petugas Perangkat Daerah Teknis menyampaikan secara langsung SP2DK dan diberikan kesempatan untuk memberikan tanggapan paling lama 7 (tujuh) hari.
- (3) Dalam hal Petugas Perangkat Daerah Teknis tidak dapat menyampaikan SP2DK pada saat kunjungan, Petugas Perangkat Daerah Teknis tetap melakukan penelitian dan analisis untuk menentukan tindak lanjut.
- (4) Berdasarkan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh, Kepala Perangkat Daerah Teknis mengusulkan agar terhadap Wajib Pajak dilakukan pemeriksaan bukti permulaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 4**  
**Penelitian dan Analisis BPHTB**

**Pasal 59**

- (1) Petugas Perangkat Daerah Teknis melakukan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh berdasarkan pengetahuan, keahlian dan sikap profesional untuk menyimpulkan dan merekomendasikan tindak lanjut yang dituangkan dalam LHP2DK.
- (2) Penelitian dan analisis dilakukan dengan membandingkan unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. data dan/atau keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh Perangkat Daerah Teknis;
  - b. data dan/atau keterangan dalam tanggapan yang disampaikan Wajib Pajak beserta bukti atau dokumen pendukungnya; dan
  - c. pemenuhan kewajiban perpajakan yang telah dilakukan Wajib Pajak.
- (3) Apabila berdasarkan penelitian dan analisis terhadap Data dan/atau Keterangan yang dimiliki dan/atau diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata belum dapat menyimpulkan kebenaran Data dan/atau Keterangan serta belum dapat merekomendasikan tindak lanjut, Kepala Perangkat Daerah Teknis berwenang meminta kembali

penjelasan atas Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah jangka waktu permintaan pertama berakhir.

- (4) Berdasarkan penelitian dan analisis yang dilakukan terdapat simpulan dengan kondisi sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan;
  - b. Wajib Pajak menyampaikan tanggapan secara langsung, namun menolak menandatangani Berita Acara Pelaksanaan Permintaan Data dan/atau Keterangan;
  - c. Wajib Pajak memberikan tanggapan secara langsung maupun tertulis berupa penjelasan atas Data dan/atau Keterangan yang sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis, namun belum menyampaikan SSPD Pembetulan;
  - d. Wajib Pajak menyampaikan tanggapan secara langsung maupun tertulis, dengan menyampaikan SSPD Pembetulan dengan perhitungan pajak sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis;
  - e. Wajib Pajak memberikan tanggapan secara langsung maupun tertulis dengan menyampaikan SSPD atau SSPD Pembetulan dengan perhitungan pajak terutang yang tidak sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis;
  - f. Wajib Pajak memberikan tanggapan secara tertulis dan menyanggah kebenaran Data dan/atau Keterangan yang disertai dengan bukti dan/atau dokumen pendukung, dan sanggahan tersebut sesuai dengan hasil penelitian dan analisis.

#### Paragraf 5

#### Rekomendasi

#### Pasal 60

- (1) Berdasarkan simpulan yang diperoleh dari kegiatan permintaan penjelasan Data dan/atau Keterangan kepada Wajib Pajak Kepala Perangkat Daerah Teknis menetapkan keputusan atau tindakan, meliputi:
- a. terhadap Wajib Pajak yang setuju dengan hasil penelitian dan analisis dan bersedia menyampaikan SSPD Pembetulan, maka dilakukan pengawasan penyampaian SSPD Pembetulan;
  - b. terhadap.../

- b. terhadap Wajib Pajak yang memberikan tanggapan secara langsung maupun tertulis dan menyanggah kebenaran Data dan/atau Keterangan yang disertai dengan bukti dan/atau dokumen pendukung, dan sanggahan tersebut sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis, permasalahan dianggap selesai; bilamana Wajib Pajak masih mempunyai kewajiban menyampaikan SSPD Tambahan, maka dilakukan pengawasan penyampaian SSPD Tambahan;
  - c. melakukan pemeriksaan, dalam hal:
    1. Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan;
    2. Wajib Pajak menyampaikan tanggapan secara langsung, namun menolak untuk menandatangani Berita Acara Pemeriksaan Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan;
    3. Wajib Pajak memberikan tanggapan secara langsung maupun tertulis, namun tidak menyampaikan SSPD Pembetulan atau SSPD Tambahan;
    4. Wajib Pajak memberikan tanggapan secara langsung maupun tertulis dan menyampaikan SSPD Pembetulan dengan perhitungan pajak terutang yang tidak sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis;
    5. Wajib Pajak memberikan tanggapan dengan penjelasan atas Data dan/Keterangan yang tidak sesuai dengan simpulan hasil penelitian dan analisis, dan tidak mengakui kebenaran data dan/atau keterangan hasil penelitian dan analisis; atau
    6. Pertimbangan lain berdasarkan kewenangan Perangkat Daerah Teknis terkait dan disetujui oleh Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Atas Masa Pajak, Bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak didalamnya terdapat Data dan/atau Keterangan yang proses permintaan penjelasannya telah selesai, tetap dapat dilakukan verifikasi, pemeriksaan, berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (3) Kepala Perangkat Daerah Teknis memberikan kesempatan kepada Wajib Pajak untuk melakukan Pembetulan dengan menyampaikan SSPD Tambahan paling lama 7 (tujuh) hari setelah jangka waktu pemberian penjelasan atas Data dan/atau Keterangan berakhir.

Bagian Ketujuh  
Surat Tagihan Pajak Daerah

Pasal 61

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis menerbitkan STPD dalam hal:
  - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - b. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Bagian Kedelapan  
Penagihan Pajak

Pasal 62

- (1) Terhadap penerbitan STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1), kepada Wajib Pajak dilakukan teguran tertulis untuk melaksanakan kewajiban perpajakan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat teguran disampaikan.
- (2) Tanggal penyampaian surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. tanggal tanda terima surat dalam hal disampaikan secara langsung; atau
  - b. tanggal cap pengiriman dalam hal disampaikan melalui jasa pengiriman.
- (3) Dalam hal sampai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) utang pajak tidak dibayar, maka diterbitkan STPD;
- (4) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam SPTD merupakan dasar Penagihan Pajak
- (5) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara langsung atau dengan jasa pengiriman.

### Pasal 63

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (4) Bupati menunjuk Kepala Perangkat Daerah Teknis untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Untuk melaksanakan penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis diberi wewenang untuk:
  - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
  - b. menerbitkan:
    1. Surat Teguran;
    2. surat perintah penagihan seketika dan sekaligus;
    3. Surat Paksa;
    4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
    5. surat perintah penyanderaan;
    6. surat pencabutan sita;
    7. pengumuman lelang;
    8. surat penentuan harga limit;
    9. pembatalan lelang; dan
    10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 64

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3) diawali dengan pemberian Surat Teguran atau Surat Peringatan atau Surat lain yang sejenis dari Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling kurang memuat:
  - a. nama Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak;
  - b. besarnya utang Pajak;
  - c. batas waktu pelunasan utang pajak.
- (3) Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah berakhirnya tanggal jatuh tempo pembayaran yang tercantum dalam STPD.

- (4) Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara langsung atau disampaikan melalui Pos dengan bukti pengiriman surat, atau jasa pengiriman lainnya dengan bukti pengiriman.
- (5) Khusus untuk Wajib Pajak dan/atau Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak, atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.

#### Pasal 65

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis menerbitkan Surat Teguran Kedua apabila selambat-lambatnya dalam jangka waktu 5 (lima) hari kalender Wajib Pajak atau Penanggung Pajak belum memenuhi kewajiban pajak yang terutang sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran yang tercantum pada Surat Teguran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (4) berakhir.
- (2) Surat Teguran Kedua harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara langsung dengan disertai upaya Penagihan Seketika dan Sekaligus.

#### Pasal 66

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis menerbitkan Surat Teguran Ketiga dalam bentuk Berita Acara Penagihan apabila selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalender upaya Penagihan Seketika dan Sekaligus tidak membawa hasil dan tanggal jatuh tempo pembayaran yang tercantum pada Surat Teguran Kedua telah berakhir.
- (2) Surat Teguran Ketiga harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung Pajak secara langsung dengan disertai kembali upaya Penagihan Seketika dan Sekaligus dan pemasangan stiker peringatan, spanduk peringatan, papan peringatan, atau sejenisnya.

#### Pasal 67

- (1) Apabila Wajib Pajak belum memenuhi kewajiban pajak yang terutang setelah disampaikan Surat Teguran, Surat Teguran Kedua, dan Surat Teguran Ketiga, maka penagihan pajak ditindaklanjuti dengan Surat Paksa.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Penagihan Pajak dengan Surat Paksa diatur dalam Peraturan Bupati dengan berpedoman pada Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan Negara.

Bagian Kesembilan

Pemeriksaan

Pasal 68

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
- a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
  - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
- a. pemberian NPWPD secara jabatan;
  - b. penghapusan NPWPD;
  - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
  - d. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
  - e. pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 69

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
- a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
  - b. memberikan.../

- b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan, dan/atau lokasi atau lahan/persil yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Pemeriksaan diawali dengan Surat Pemberitahuan Pemeriksaan yang disampaikan kepada Wajib Pajak atau Subjek Pajak selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan Pemeriksaan.
- (3) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, hak Wajib Pajak yang diperiksa antara lain:
- a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
  - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
  - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.

#### Pasal 70

- (1) Terhadap hasil pemeriksaan, dilakukan pembahasan akhir hasil pemeriksaan antara pemeriksa dengan Wajib Pajak.
- (2) Hasil pembahasan akhir pemeriksaan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh pemeriksa dan Wajib Pajak yang bersangkutan dan dilaporkan kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak bersedia menandatangani berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka berita acara hasil pemeriksaan ditandatangani oleh pemeriksa dan hasil pemeriksaan dapat ditetapkan secara jabatan.
- (4) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan atas tindaklanjut berita acara hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan mekanisme sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Kesepuluh Pengurangan BPHTB

#### Pasal 71

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal:

a. kondisi.../

- 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 melalui Surat Keputusan Bupati; dan/atau
  - 2. 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;
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
  - 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
  - 2. 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;
  - 3. 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/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah; dan/atau
  - 4. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS.
- 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 melakukan pembayaran BPHTB yang masih terutang pada Bank yang ditunjuk dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah surat 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 72

- (1) Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
  - a. 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf a angka 2.
  - b. 50% (lima puluh persen), dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf b angka 1, angka 2, dan angka 4.
  - c. 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf a angka 1, dan huruf b angka 3; dan
  - d. 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam dan Pasal 70 ayat (1) huruf c.
- (2) Kepala Perangkat Daerah Teknis atas nama Bupati berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1).

### Pasal 73

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) 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.
- (3) Wajib Pajak dengan kemauan sendiri dapat membetulkan SSPD BPHTB dan surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan/atau Bangunan dengan menyampaikan pernyataan tertulis sepanjang tidak melewati jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kecuali terjadi keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak.

- (4) Dalam hal Wajib Pajak membetulkan sendiri SSPD BPHTB dan surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang mengakibatkan utang pajak menjadi lebih besar maka kepadanya dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 1% (satu persen) sebulan atas selisih jumlah pajak yang kurang bayar, dihitung sejak tanggal SSPD BPHTB sebelum pembetulan sampai dengan tanggal pembayaran karena pembetulan.
- (5) 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.
- (6) Terhadap pajak yang kurang bayar dalam SKPDKB BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5), tidak dapat diajukan pengurangan kembali.

#### Pasal 74

- (1) Apabila wajib pajak tidak mengajukan permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) dan berdasarkan keterangan lain diketahui bahwa pajak terutang tidak atau kurang dibayar, maka atas kekurangan pajak terutang tersebut diterbitkan SKPDKB BPHTB;
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak dianggap tidak mengajukan permohonan pengurangan kecuali masih memenuhi jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2).

#### Pasal 75

- (1) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf b diajukan dengan melampirkan :

- a. fotokopi lembar 1 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; dan
  - e. surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atau surat rekomendasi dari kepala instansi pembina pada pemerintah daerah.
- (2) Apabila wajib pajak tidak dapat memenuhi jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) karena keadaan di luar kekuasaannya, maka Wajib Pajak tersebut harus membuktikan keadaan tersebut.

#### Pasal 76

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis 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 Perangkat Daerah Teknis melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.
- (3) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Perangkat Daerah Teknis menetapkan besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).

#### Pasal 77

- (1) Kepala Perangkat Daerah Teknis sesuai kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian atau mengabulkan seluruhnya atau menolak.
- (3) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala Perangkat Daerah Teknis tidak memberikan

suatu keputusan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang diajukan dianggap dikabulkan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73, serta Kepala Perangkat Daerah Teknis harus menerbitkan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak yang isinya mengabulkan permohonan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.

#### Pasal 78

Bentuk Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

#### Bagian Kesebelas

#### Tata Cara Pelaporan PPAT dan Pejabat Kantor Lelang

#### Pasal 79

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
  - b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
  - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
  - b. melaporkan risalah lelang kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
  - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB IV**  
**KEBERATAN DAN BANDING**  
Paragraf 1  
Keberatan

**Pasal 80**

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Perangkat Daerah Teknis atas suatu SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKB, SKPDLB, SKPDN atau Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pajak daerah.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKB, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
- bencana alam;
  - kebakaran;
  - kerusuhan massal atau huru-hara; dan/atau
  - wabah penyakit.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKB, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5)

tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.

- (7) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Perangkat Daerah Teknis atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.

#### Pasal 81

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Perangkat Daerah Teknis dapat melakukan pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

#### Paragraf 2

##### Banding

#### Pasal 82

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (4) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

## Pasal 83

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

## BAB V

### INSENTIF FISKAL PAJAK DAN KEMUDAHAN PERPAJAKAN

#### Bagian Kesatu

##### Insentif Fiskal Pajak

## Pasal 84

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan atau penghapusan atas pokok Pajak dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Bupati berdasarkan pertimbangan:
  - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
  - b. kondisi tertentu objek Pajak, seperti objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang

- terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak;
- c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
  - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/atau
  - e. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
- (4) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kewenangan Bupati sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan daerah.
  - (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan dengan memperhatikan:
    - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
    - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak; dan/atau
    - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak terhadap perekonomian Daerah dan lapangan kerja di Daerah.
  - (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro dalam peraturan perundang-undangan di bidang usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.
  - (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah Daerah.
  - (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.

#### Pasal 85

Bupati dalam memberikan insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada pasal 84 wajib memberitahukan kepada DPRD Kabupaten Samosir disertai alasan pertimbangan.

## Pasal 86

- (1) Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) merupakan permohonan Wajib Pajak, apabila diperlukan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan Pajak untuk tujuan lain.
- (2) Pemeriksaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan bahwa Wajib Pajak yang mengajukan permohonan insentif fiskal berhak untuk menerima insentif fiskal sesuai dengan pertimbangan dan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) dan ayat (5).

## Bagian Kedua Kemudahan Perpajakan

### Pasal 87

- (1) Bupati dapat memberikan kemudahan perpajakan kepada Wajib Pajak, berupa:
  - a. perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak; dan/atau
  - b. pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak.
- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak yang mengalami keadaan kahar (*force majeure*) sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban Pajak pada waktunya.
- (3) Perpanjangan batas waktu pembayaran atau pelaporan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan Bupati secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (4) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar (*force majeure*) sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.
- (5) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada

- ayat (4) dapat diberikan Bupati berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (6) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (7) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat berupa:
- menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
  - menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
  - menolak permohonan Wajib Pajak.
- (8) Persetujuan atau persetujuan sebagian angsuran atau penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b paling lama diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (10) Keadaan kahar (*force majeure*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) meliputi:
- bencana alam;
  - kebakaran;
  - kerusuhan massal atau huru-hara; dan/atau
  - wabah penyakit.

## BAB VI

### PEMBETULAN DAN PEMBATALAN

#### Pasal 88

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPD/SPPT, STPD, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau

kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

(2) Bupati dapat :

- a. mengurangkan atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
- b. mengurangkan atau membatalkan SKPD/SPPT, STPD atau SKPDLB yang tidak benar;
- c. mengurangkan atau membatalkan STPD;
- d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
- e. mengurangkan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.

BAB VII  
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 89

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi apabila:
  - a. Pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; atau
  - b. dilakukan pembayaran Pajak yang tidak seharusnya terutang.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya pengembalian yang dimohonkan disertai alasan yang jelas;
  - b. permohonan dilampiri fotokopi identitas wajib pajak atau fotokopi identitas penerima kuasa apabila dikuasakan; dan
  - c. permohonan dilampiri dengan fotokopi SPTPD, SKPDLB dan bukti pembayaran yang sah;

- (4) Surat permohonan ditandatangani oleh wajib pajak, dalam hal ditandatangani oleh bukan wajib pajak harus dilampiri surat kuasa bermaterai.
- (5) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberi keputusan.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (7) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu hutang pajak tersebut.
- (8) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (9) Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (satu persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 90

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pangururan  
pada tanggal 4 juli 2024  
**BUPATI SAMOSIR**  
**Cap/dto**  
**VANDIKO T. GULTOM**

Diundangkan dalam Berita Daerah Kabupaten Samosir  
Nomor 20 Tahun 2024  
Seri F Nomor 072  
Tanggal 4 Juli 2024

Sekretaris Daerah Kabupaten Samosir

  
MARUDUT TUA SITINJAK

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI SAMOSIR  
 NOMOR : 27 TAHUN 2024  
 TANGGAL : 4 JULI 2024  
 TENTANG : TATA CARA PELAKSANAAN  
 PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN  
 BANGUNAN PERDESAAN DAN  
 PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK  
 ATAS TANAH DAN BANGUNAN

---

**SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (SPOP)**

 <b>PEMERINTAH KABUPATEN SAMOSIR</b> <b>PERANGKAT DAERAH TEKNIS PENGELOLA PENDAPATAN</b> <b>SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (SPOP)</b>		No. Formulir <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>					
		Selain yang diisi oleh Petugas (bangun yang diarsir) diisi oleh Wajib Pajak Beri tanda silang pada kolom yang sesuai					
<b>PERANGKAT DAERAH TEKNIS PENGELOLA PENDAPATAN</b>							
1. JENIS TRANSAKSI	<input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data <input type="checkbox"/> 2. Perubahan Data <input type="checkbox"/> 3. Penghapusan Data						
2. NOP	PRV <input type="text"/>	KAB <input type="text"/>	KEC <input type="text"/>	DE/KEL <input type="text"/>	BLOK <input type="text"/>	NO URUT <input type="text"/>	KODE <input type="text"/>
3. NOP BERSAMA	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>A. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK DATA BARU</b>							
4. NOP ASAL	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5. NO SPPT LAMA	<input type="text"/>						
<b>B. DATA LETAK OBJEK PAJAK</b>							
6. NAMA JALAN	<input type="text"/>				7. BLOK/KAV/NO <input type="text"/>		
8. DESA/KELURAHAN	<input type="text"/>			9.RW <input type="text"/>	10.RT <input type="text"/>		
<b>C. DATA SUBJEK PAJAK</b>							
11.STATUS :	<input type="checkbox"/> 1.PEMILIK	<input type="checkbox"/> 2.PENYEWA	<input type="checkbox"/> 3.PENGELOLA	<input type="checkbox"/> 4.PEMAKAI	<input type="checkbox"/> 5.LAINNYA		
12.PEKERJAAN :	<input type="checkbox"/> 1.PNS*)	<input type="checkbox"/> 2.ABRI*)	<input type="checkbox"/> 3.PENSIUNAN*)	<input type="checkbox"/> 4.BADAN	<input type="checkbox"/> 5.LAINNYA		
13.NAMA SUBJEK PAJAK	<input type="text"/>				14. NPWP <input type="text"/>		
15.NAMA JALAN	<input type="text"/>				16. BLOK/KAV/NO <input type="text"/>		
17. DESA/KELURAHAN	<input type="text"/>			18.RW <input type="text"/>	19.RT <input type="text"/>		
20.KODE POS	<input type="text"/>						
21.NOMOR KTP	<input type="text"/>						
<b>D. DATA TANAH</b>							
22.LUAS TANAH (M <sup>2</sup> )	<input type="text"/>				23.ZONA NILAI TANAH <input type="checkbox"/>		
24.JENIS TANAH	<input type="checkbox"/> 1.TANAH+BANGUNAN <input type="checkbox"/> 2.KAVLING SIAP BANGUN <input type="checkbox"/> 3.TANAH KOSONG <input type="checkbox"/> 4.FASILITAS UMUM						
Catatan : *) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau pensiunan							

**E. DATA BANGUNAN**

25. JUMLAH BANGUNAN

--	--	--

**F. PERNYATAAN SUBJEK PAJAK**

Saya menyatakan bahwa informasi yang telah saya berikan dalam formulir ini termasuk lampirannya adalah benar, jelas dan lengkap menurut keadaan yang sebenarnya.

26. NAMA SUBJEK PAJAK/  
KUASANYA

27. TANGGAL

28. TANDA TANGAN

- Dalam hal bertindak selaku kuasa, Surat Kuasa dilampirkan
- Dalam hal Subjek Pajak mendaftarkan sendiri Objek Pajak, supaya menggambarkan Sket/Denah Lokasi Objek Pajak
- Batas pengembalian SPOP 30 (tiga puluh) hari sejak diterima oleh Subjek Pajak.

**G. IDENTITAS PENDATA/PEJABAT BERWENANG****PETUGAS PENDATA****MENGETAHUI PEJABAT YANG BERWENANG**

29. TANGGAL (TGL/BLN/THN)

--	--	--	--	--	--	--

29. TANGGAL (TGL/BLN/THN)

--	--	--	--	--	--	--

30. TANDA TANGAN

30. TANDA TANGAN

31. NAMA JELAS

31. NAMA JELAS

32. NIP :

32. NIP :

**SKET/DENAH LOKASI OBJEK PAJAK**

--

**KETERANGAN :**

- Gambarkan sket/denah lokasi objek pajak
- (tanpa skala), yang dihubungkan jalan raya/jalan protokol  
jalan lingkungan dan lain-lain, yang mudah diketahui umum
- Diberikan batas-batas pemilikan sebelah utara, selatan, timur dan barat

**CONTOH PENGGAMBARAN**

--	--

JUNTAK	<input type="text"/>	SINAGA
PAKPahan		

## LAMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK (LSPOP)

### LAMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

No. Formulir

1. JENIS TRANSAKSI		<input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data	<input type="checkbox"/> 2. Perutakhiran Data	<input type="checkbox"/> 3. Penghapusan Data			
		<input type="checkbox"/> 4. Penilaian Individu					
2. NOP	PRV <input type="text"/> <input type="text"/>	KAB <input type="text"/> <input type="text"/>	KEC <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	DE/KEL <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	BLOK <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	NO URUT <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	KODE <input type="text"/>
3. JUMLAH BANGUNAN	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		4. BANGUNAN KE	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			
<b>A. RINCIAN DATA BANGUNAN</b>							
5. JNS PENGGUNAAN BANGUNAN	<input type="checkbox"/> 1. Perumahan		<input type="checkbox"/> 2. Perkantoran		<input type="checkbox"/> 3. pabrik		
	<input type="checkbox"/> 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko		<input type="checkbox"/> 5. Rumah Sakit/Klinik		<input type="checkbox"/> 6. Olah Raga/Rekreasi		
	<input type="checkbox"/> 7. Hotel/Wisma		<input type="checkbox"/> 8. Bengkel/Gedung/Pertanian		<input type="checkbox"/> 9. Gedung Pemerintah		
	<input type="checkbox"/> 10. Lain-lain		<input type="checkbox"/> 11. Bng Tidak Kena Pajak		<input type="checkbox"/> 12. Bangunan Parkir		
	<input type="checkbox"/> 13. Apartemen		<input type="checkbox"/> 14. Pompa Bensin		<input type="checkbox"/> 15. Tanki Minyak		
	<input type="checkbox"/> 16. Gedung Sekolah						
6. LUAS BANGUNAN (M <sup>2</sup> )	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			7. JUMLAH LANTAI	<input type="text"/> <input type="text"/>		
8. THN DIBANGUN	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			9. THN DIRENOVASI	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
10. DAYA LISTRIK TERPASANG	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			WATT			
11. KONDISI PADA UMUMNYA	<input type="checkbox"/> 1.Sangat Baik		<input type="checkbox"/> 2.Baik		<input type="checkbox"/> 3.Sedang		<input type="checkbox"/> 4.Jelek
12. KONSTRUKSI	<input type="checkbox"/> 1.Baja		<input type="checkbox"/> 2.Beton		<input type="checkbox"/> 3.Batu Biasa		<input type="checkbox"/> 4.Kayu
13. ATAP	<input type="checkbox"/> 1.Decrabon/Beton/ Gtg Glazur		<input type="checkbox"/> 2.Gtg Beton/ Aluminium		<input type="checkbox"/> 3.Gtg Biasa/ Sirap		<input type="checkbox"/> 4.Asbes <input type="checkbox"/> 5.Seng
14. DINDING	<input type="checkbox"/> 1. Kaca Aluminium		<input type="checkbox"/> 2.Beton		<input type="checkbox"/> 3. Batu Bata/ Conblok		<input type="checkbox"/> 4.Kayu <input type="checkbox"/> 5.Seng
	<input type="checkbox"/> 6. Tidak Ada						
15. LANTAI	<input type="checkbox"/> 1. Marmer		<input type="checkbox"/> 2.Keramik		<input type="checkbox"/> 3. Teraso		<input type="checkbox"/> 4.Ubin PC/ <input type="checkbox"/> 5.Semen Papan
16. LANGIT-LANGIT	<input type="checkbox"/> 1. Akustik/Jati		<input type="checkbox"/> 2.Triplek/Asbes		<input type="checkbox"/> 3. Tidak Ada		
<b>B. FASILITAS</b>							
17. JUMLAH AC	<input type="text"/> Split		<input type="text"/> Window		18.AC Central	<input type="checkbox"/> 1.Ada	<input type="checkbox"/> 2.Tidak Ada
19. LUAS KOLAM RENANG (M <sup>2</sup> )	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			20. LUAS PERKERASAN HALAMAN (M <sup>2</sup> )			
	<input type="checkbox"/> 1.Diplester			<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Ringan		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Berat	
	<input type="checkbox"/> 2.Dengan Pelapis			<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Sedang		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Dengan Penutup Lantai	
21. JUMLAH LAPANGAN TENIS	DGN LAMPU	TNP LAMPU		22. JUMLAH LIFT	23. JUMLAH TANGGA		
	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Penumpang	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Lbr ≤ 0.80 M		
	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Kapsul	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Lbr ≤ 0.80 M		
	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Barang			
24. PANJANG PAGAR (M <sup>2</sup> )	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			25. PEMADAM KEBAKARAN	<input type="checkbox"/> 1.Hidran	<input type="checkbox"/> 1.Ada	<input type="checkbox"/> 2.Tidak Ada
BAHAN PAGAR	<input type="checkbox"/> 1.Baja/Besi	<input type="checkbox"/> 2.Bata/ Batako			<input type="checkbox"/> 2.Sprinkler	<input type="checkbox"/> 1.Ada	<input type="checkbox"/> 2.Tidak Ada
					<input type="checkbox"/> 3.Fire Al	<input type="checkbox"/> 1.Ada	<input type="checkbox"/> 2.Tidak Ada
26. JML SALURAN PES. PABX	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		



LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI SAMOSIR  
NOMOR : 27 TAHUN 2024  
TANGGAL : 4 JULI 2024  
TENTANG : TATA CARA PELAKSANAAN PENGELOLAAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN  
DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

---

**CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2**

Hotel A memiliki lahan berupa tanah di Kecamatan Pangururan dengan luas area tanah 700 meter<sup>2</sup> dan bangunan seluas 200 m<sup>2</sup>. Diketahui NJOP tanah per meter di daerah itu adalah Rp 1.416.000 dan harga bangunan per meter Rp 500.000.

Cara perhitungan PBB P2 sebagai berikut:

NJOP Bumi	: 700 x Rp 1.416.000	= Rp 991.200.000,00
NJOP Bangunan	: 200 x Rp 500.000,00	<u>= Rp 100.000.000,00</u>
Total		= Rp 1.091.200.000,00
PBB Terutang	= Tarif x Dasar Pengenaan	
	= 0,37 % x (68% x 1.091.200.000 -NJOPTKP)	
	= 0,37 % x (68% x 1.091.200.000-10.000.000)	
	= 0,37 % x (68% x 1.081.200.000)	
	= 0,37 % x 735.216.000	
	= Rp2.720.299,20	

BUPATI SAMOSIR  
Cap/dto  
VANDIKO T. GULTOM

Diundangkan dalam Berita Daerah Kabupaten Samosir  
Nomor 20 Tahun 2024  
Seri F Nomor gfa  
Tanggal 4 Juli 2024

Sekretaris Daerah Kabupaten Samosir

  
MARUDUT TUA SITINJAK

LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI SAMOSIR

NOMOR : 27 TAHUN 2024

TANGGAL : 4 JULI 2024

TENTANG : TATA CARA PELAKSANAAN PENGELOLAAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN  
DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

---

**BENTUK SURAT KEPUTUSAN PENGURANGAN BPHTB**

(Kop Perangkat Daerah Teknis)

KEPUTUSAN KEPALA PERANGKAT DAERAH TEKNIS

NOMOR:

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN YANG TERUTANG

Kepala Perangkat Daerah Teknis,

Menimbang : a. bahwa berdasarkan hasil penelitian sederhana kantor/lapangan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Kantor/Lapangan Nomor ..... tanggal terdapat/tidak terdapat \*) cukup alasan untuk mengurangkan besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang;  
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Keputusan Kepala Perangkat Daerah Teknis tentang.....;

Mengingat : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Samosir Seri B Nomor 18 Tahun 2024);  
2. Peraturan Bupati Samosir Nomor .. tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Memperhatikan : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama..... tanggal....., yang diterima lengkap oleh Perangkat Daerah Teknis pada tanggal.....

MEMUTUSKAN

Menetapkan: KEPUTUSAN KEPALA PERANGKAT DAERAH TEKNIS TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERUTANG.

KESATU : Mengabulkan/Menolak \*) permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang kepada Wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak : .....  
Alamat Wajib Pajak : .....  
Nomor Objek Pajak : .....

atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan : Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak/Putusan Hakim/ Dokumen lainnya \*\*) hibah.

Letak Objek Pajak : .....  
NOP PBB : .....  
Tahun Pajak : .....  
BPHTB Terhutang : .....

KEDUA : Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU, maka besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar adalah sebagai berikut :

Nomor Objek Pajak : .....  
BPHTB Terhutang : .....  
Besarnya Pengurangan ( % x Rp ) = Rp.....  
Jumlah BPHTB yang Seharusnya dibayar = Rp.....  
(.....)

KETIGA : Keputusan Kepala Perangkat Daerah Teknis ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Pangururan  
Pada tanggal:  
Kepala Perangkat Daerah  
Teknis

(.....)  
NIP.....

\*) coret yang tidak perlu

\*\*) Diisi sesuai keperluan

BUPATI SAMOSIR

**Cap/dto**

VANDIKO T. GULTOM

Diundangkan dalam Berita Daerah Kabupaten Samosir

Nomor 20 Tahun 2024

Seri F Nomor 972

Tanggal 4 Juli 2024

Sekretaris Daerah Kabupaten Samosir

  
MARUDUT TUA SITINJAK