



SALINAN

PROVINSI SUMATERA UTARA

**PERATURAN BUPATI DELI SERDANG
NOMOR 32 TAHUN 2024**

TENTANG

**TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DELI SERDANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 104 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati Tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

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

2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6858);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2024 tentang Kabupaten Deli Serdang di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6938);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016 Nomor 3) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2021 Nomor 9);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2024 Nomor 1).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Deli Serdang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

3. Bupati adalah Bupati Deli Serdang.
4. Badan Pendapatan Daerah selanjutnya disebut Badan adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.
6. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
7. APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh Pemerintah Daerah dan DPRD dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
8. 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.
9. Wajib Pajak yang selanjutnya disebut WP dalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.
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.
11. Pejabat pembuat akta tanah atau notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
12. 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 sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.
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 di atas 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. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. SSPD untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang
23. 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.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
26. 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.
27. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
28. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

29. 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
30. 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.
31. 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.
32. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak
33. Risalah Lelang adalah Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
34. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data obyek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
35. Unit Pelaksana Teknis Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat UPT Bapenda adalah unsur pelaksana teknis operasional yang memiliki tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pendapatan di bidang teknis pemungutan pendapatan daerah, ketatausahaan, serta pelayanan masyarakat. UPT dipimpin oleh seorang Kepala UPT yang bertanggung jawab kepada Kepala Badan dalam pelaksanaan urusan administrasi teknis operasional.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. Pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan :
- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

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

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli; dan
 - b. nilai pasar untuk:
 1. tukar menukar;
 2. hibah;
 3. hibah wasiat
 4. waris
 5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 9. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha;
 10. peleburan usaha;
 11. pemekaran usaha;
 12. hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang bukan dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat/pewaris, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat/pewaris, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 5

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 6

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), ayat (5) atau ayat (6), dihitung dengan cara mengalikan dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) 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.
- (3) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (4) Wilayah pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Pasal 7

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

- (4) Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Kepala Daerah dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

Pasal 8

- (1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya 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) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah atau 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 Nayat (1) huruf a; dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (3) 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 Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 9

- (1) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III
TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Pasal 10

- (1) Tata cara Pemungutan BPHTB meliputi:
 - a. tata cara pengurusan Surat Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. tata cara penelitian SSPD BPHTB sesuai dengan dokumen kelengkapan pada aplikasi BPHTB online;
 - c. tata cara pembayaran BPHTB;
 - d. tata cara Verifikasi dan Validasi SSPD BPHTB secara online;
 - e. tata cara pelaporan BPHTB;
 - f. tata cara penagihan;
 - g. tata cara pengurangan;
 - h. tata cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB.
- (2) Tata cara pengurusan Surat Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta Perolehan/Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang Wajib Pajak.
- (3) Tata cara penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah prosedur pelaksanaan proses penelitian atas SSPD BPHTB dan dokumen kelengkapannya pada aplikasi BPHTB Online dan secara otomatis sistem menerbitkan kode bayar/ID billing pada SSPD BPHTB.
- (4) Kode bayar/ID billing berlaku selama 3 (tiga) bulan, apabila tidak melakukan pembayaran dalam jangka waktu tersebut maka wajib pajak melakukan pendaftaran kembali.
- (5) Tata Cara Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah tata cara pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB yang sudah tertera kode bayar/ID billing pada Bank yang ditunjuk.
- (6) Tata Cara Verifikasi dan Validasi BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah tata cara pelaksanaan proses Verifikasi dan Validasi SSPD BPHTB yang sudah melakukan pembayaran BPHTB, sesuai dengan dokumen kelengkapannya pada aplikasi BPHTB Online.
- (7) Tata Cara pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e adalah tata cara pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan laporan Akta Perolehan/Peralihan hak.
- (8) Tata Cara penetapan Surat Tagihan, SKPDKB, SKPDKBT, dan Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f adalah Tata Cara penetapan STPD BPHTB, SKPDKB/SKPDKBT dan Surat Teguran yang dikeluarkan oleh Kepala Badan.

- (9) Tata Cara Surat Keputusan Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g adalah Tata cara penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (10) Tata Cara Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h adalah tata cara pengembalian atas kelebihan Berdasarkan permohonan dari Wajib Pajak dan setelah melalui proses penelitian, dalam hal terjadi kelebihan dan/atau pembatalan pembayaran BPHTB.

Pasal 11

- (1) Untuk melaksanakan Tata Cara Pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Kepala Badan memiliki fungsi yang didelegasikan kepada Pejabat yang membidangi BPHTB meliputi:
 - a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi penelitian SSPD BPHTB;
 - c. fungsi verifikasi dan validasi SSPD BPHTB; dan
 - d. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan Wajib Pajak dalam proses memberikan layanan informasi, data dan konsultasi kepada Wajib Pajak.
- (3) Fungsi Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas melakukan penelitian kesesuaian data informasi SSPD BPHTB beserta dokumen kelengkapan berkas yang diupload kedalam sistem Aplikasi BHPTB Online.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. kesesuaian informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang di input secara online; dan
 - b. kelengkapan dokumen kelengkapan SSPD BPHTB yang diupload kedalam sistem aplikasi BPHTB Online.
- (5) Fungsi Verifikasi dan Validasi SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas melakukan proses Verifikasi dan Validasi SSPD BPHTB secara Online.
- (6) Jika dokumen kelengkapan yaitu data subjek atau objek pajak ditemukan tidak sesuai dengan SPPT PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) maka Pejabat yang membidangi BPHTB berkoordinasi dengan Bidang Pajak Bumi dan Bangunan untuk melakukan pemeriksaan lapangan.
- (7) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB dan Laporan akta Perolehan/Peralihan hak berdasarkan data serta laporan dari pihak-pihak yang terkait lainnya.

Bagian Kesatu
Pengurusan Akta Perolehan/Peralihan Hak atas Tanah dan/
atau Bangunan dan Pendaftaran SSPD BPHTB

Pasal 12

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Perolehan/ Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan-undangan.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Lelang melakukan penelitian atas objek pajak yang haknya dialihkan.

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak mendaftarkan dan mengisi SSPD BPHTB secara online.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak tidak dan/atau kurang memahami tata cara penginputan data dan dokumen kelengkapan ke dalam sistem aplikasi online, Wajib Pajak dapat dibantu oleh PPAT ataupun petugas pelayanan Bidang BPHTB.

Bagian Kedua
Penelitian SSPD BPHTB

Pasal 14

- Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud meliputi:
- a. kesesuaian informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang di input secara online; dan
 - b. kelengkapan dokumen kelengkapan SSPD BPHTB yang diupload kedalam sistem Aplikasi BPHTB Online.

Bagian Ketiga
Pembayaran BPHTB

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak sudah melakukan pendaftaran SSPD BPHTB secara online dan sudah mendapatkan Kode Pembayaran/ID Billing untuk membayar BPHTB terhutang.
- (2) Pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan SSPD BPHTB sesuai format yang tercantum dalam Lampiran I.
- (3) Pembayaran BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank Persepsi dan tempat lain yang ditunjuk.

Bagian Keempat
Verifikasi dan Validasi SSPD BPHTB

Pasal 16

- (1) Verifikasi dan Validasi sebagaimana dimaksud meliputi:
 - a. kesesuaian informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang di input secara online;
 - b. kelengkapan dokumen kelengkapan SSPD BPHTB yang diupload kedalam sistem Aplikasi BPHTB Online; dan
 - c. Wajib Pajak sudah melakukan pembayaran BPHTB terhutang.
- (2) Jika ditemukan ketidaksesuaian dokumen kelengkapan yaitu data subjek/objek pajak tidak sesuai dengan SPPT PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka dilakukan koordinasi dengan Bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau UPT Badan untuk dilakukan pemeriksaan lapangan.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 17

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Fungsi Pembukuan dan Pelaporan.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. nama pembeli;
 - b. nomor SSPD BPHTB;
 - c. tanggal pembayaran BPHTB;
 - d. Nomor Objek Pajak PBB;
 - e. luas tanah;
 - f. luas bangunan;
 - g. total NJOP;
 - h. alamat objek pajak;
 - i. jenis perolehan;
 - j. nilai transaksi;
 - k. NPOPTKP; dan
 - l. nilai BPHTB

Pasal 18

- (1) Fungsi Pembukuan dan Pelaporan menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan data yang terdapat pada database aplikasi BPHTB online serta dokumen dari PPAT dan Pejabat Lelang.s
- (2) Laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat diterima pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Format Laporan pembuatan Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II.

Bagian Keenam
Tata Cara Penagihan BPHTB

Pasal 19

- (1) Tata cara penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB kurang bayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Tata cara penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD dan/atau SKPDKB BPHTB dan/atau SKPDKBT BPHTB.
- (3) STPD dan/atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa jika diperlukan.
- (4) SKPDKB dan/atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan SKPDKB dan/atau SKPDKBT tersebut.

Bagian Ketujuh
Tata Cara Pengurangan BPHTB

Pasal 20

- (1) Pengurangan BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Kepala Badan.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Kedelapan
Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB

Pasal 21

- (1) Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB diajukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada Kepala Badan.
- (2) Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan dengan alasan sebagai berikut:
 - a. jumlah pajak terutang BPHTB yang dibayarkan lebih besar daripada jumlah pajak terutang yang semestinya;
 - b. terjadi 2 (dua) kali pembayaran terhadap objek yang sama;
 - c. telah dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan
 - d. telah terjadi pembatalan transaksi jual beli/peralihan hak oleh Wajib Pajak.
- (3) Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB IV
PENGURANGAN

Pasal 22

Pengurangan, Keringanan, Pembebasan, Penghapusan atau Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak, dan/atau Sanksinya.

Paragraf I
Insentif Fiskal Pajak

Pasal 23

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Kepala Daerah dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha di daerahnya.
- (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 Kepala Daerah sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan Daerah.
- (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak dan/ atau Wajib Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan dengan memperhatikan faktor:
 - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
 - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak;
 - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak dan/atau Wajib Retribusi terhadap perekonomian daerah dan lapangan kerja di daerah yang bersangkutan; dan/atau
 - d. faktor lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (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 24

- (1) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati dan diberitahukan kepada DPRD.
- (2) Pemberitahuan kepada DPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pertimbangan Kepala Daerah dalam memberikan insentif fiskal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai administrasi dan tata cara pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 25

- (1) Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 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 23 ayat (3) dan ayat (5).

Paragraf 2

Pemberian Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan

Pasal 26

- (1) Bupati mendelegasikan wewenang kepada Kepala Badan untuk dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.

BAB V
KRITERIA DAN KATEGORI PEMBERIAN PENGURANGAN

Bagian Kesatu
Pengurangan Atas Program Pemerintah Di Bidang Pertanahan

Pasal 27

- (1) Kepala Badan dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak orang pribadi yang melakukan pendaftaran tanah melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan pembiayaannya bersumber dari APBN.
- (2) Program pemerintah di bidang pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan Keputusan Penetapan Lokasi Desa/Kelurahan Pelaksanaan Program Sertifikasi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
- (3) Wajib Pajak melakukan pendaftaran secara online melalui Aplikasi BPHTB Online Badan Pendapatan Daerah.
- (4) Penghitungan BPHTB terutang dilakukan dengan rumus $(NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$.
Pemberian pengurangan diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. BPHTB ditetapkan Nihil untuk Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) senilai Rp.0 s.d Rp.500.000.000,-
 - b. Pengurangan diberikan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terutang, untuk Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) senilai Rp.500.000.001,- keatas

Bagian Kedua
Permohonan Pengurangan yang diajukan oleh Wajib Pajak

Pasal 28

- (1) Pengurangan BPHTB diajukan oleh wajib pajak dan disampaikan kepada Kepala Badan.
- (2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan kondisi wajib pajak sesuai dengan pasal 26 ayat (2) dan (3).
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB dengan pertimbangan kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak adalah sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak Orang Pribadi yang berstatus Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, TNI, POLRI diberikan pengurangan maksimal 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terhutang, dengan kriteria sebagai berikut;
 2. Purnawirawan dengan pangkat Perwira Tinggi dan Perwira Menengah serta Pensiunan PNS Golongan IV atau yang setara sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 3. Purnawirawan dengan pangkat Perwira Pertama dan Pensiunan PNS Golongan III atau yang setara sebesar 35% (tiga puluh lima persen);
 4. Purnawirawan dengan pangkat Bintara dan Pensiunan PNS Golongan II atau yang setara sebesar 40% (empat puluh persen);
 5. Purnawirawan dengan pangkat Tamtama dan Pensiunan PNS Golongan I atau yang setara sebesar 50% (lima puluh persen);

6. Pensiunan janda/ duda/ yatim piatu dari Purnawirawan atau PNS sebesar 50% (lima puluh persen);
- b. Wajib Pajak Orang Pribadi yang berstatus Veteran berdasarkan pertimbangan kemampuan diberikan pengurangan 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB terhutang.
- c. Perolehan BPHTB oleh Yayasan Sosial/Organisasi Sosial Keagamaan yang digunakan untuk kepentingan agama, sosial atau pendidikan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan 50% (lima puluh persen) dari BPHTB terhutang.

BAB VI TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN

Bagian Kesatu Pengurangan Atas Program Pemerintah Di Bidang Pertanahan

Pasal 29

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal 27 ayat (1) secara tertulis kepada Kepala Badan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan antara lain:
 - a. surat permohonan pengurangan oleh wajib pajak, sebagaimana format yang tercantum dalam Lampiran III;
 - b. fotocopy identitas wajib pajak (kartu tanda penduduk/paspor);
 - c. fotocopy NPWP (jika ada);
 - d. fotocopy surat tanah / dokumen kepemilikan; dan
 - e. fotocopy SPPT PBB tahun pengajuan permohonan verifikasi dan validasi
- (3) Pemberian pengurangan BPHTB oleh Kepala Badan melalui SSPD BPHTB kepada wajib pajak paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung Surat Permohonan Pengurangan diterima. (30 hari sesuai permintaan Badan).
- (4) Apabila permohonan pengurangan sesuai dengan ayat (3) melebihi dari 30 hari maka permohonan diterima.

Bagian Kedua Permohonan Pengurangan yang diajukan oleh Wajib Pajak

Pasal 30

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Kepala Badan
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas,

- (3) Pemberian pengurangan BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) ketetapan BPHTB terhutang per objek pajak dan subjek pajak dalam 1 (satu) tahun.
- (4) Terhadap Wajib Pajak yang sama dan memiliki beberapa objek pajak maka wajib pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB untuk 1 (satu) objek pajak dalam satu tahun.
- (5) Dalam hal wajib pajak telah diberikan pengurangan, maka wajib pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB atas objek pajak yang sama dalam satu tahun.
- (6) Wajib Pajak membayar BPHTB terutang sesuai dengan penghitungan yang tercantum dalam Surat Keputusan tentang Pengurangan BPHTB.
- (7) Pemberian pengurangan BPHTB oleh Kepala Badan melalui SSPD BPHTB kepada wajib pajak paling lama 30 (tiga puluh) hari dihitung surat permohonan diterima.
- (8) Apabila permohonan pengurangan sesuai dengan ayat (7) melebihi dari 30 hari maka permohonan diterima.

Pasal 31

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak Orang Pribadi yang berstatus Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, TNI, POLRI ataupun Pensiunan janda/ duda/ yatim piatu dari Purnawirawan atau PNS sebagaimana dimaksud pasal 28 ayat (3) huruf (a), wajib dilampiri :
 - a. surat permohonan pengurangan oleh wajib pajak, sebagaimana format yang tercantum dalam Lampiran IV;
 - b. fotocopy identitas wajib pajak (kartu tanda penduduk/paspor);
 - c. fotocopy NPWP (jika ada);
 - d. fotocopy SK Pensiunan/Purnawirawan ;
 - e. fotocopy surat tanah / dokumen kepemilikan;
 - f. fotocopy SPPT PBB tahun pengajuan permohonan verifikasi dan validasi; dan
 - g. dokumen pendukung lainnya.
- b. Permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak Orang Pribadi yang berstatus veteran berdasarkan pertimbangan kemampuan sebagaimana dimaksud Pasal 28 ayat (3) huruf b, wajib dilampiri :
 - a. surat permohonan pengurangan dari wajib pajak ;
 - b. fotocopy identitas wajib pajak (kartu tanda penduduk/paspor) ;
 - c. fotocopy NPWP (Jika ada) ;
 - d. fotocopy surat tanah / dokumen kepemilikan ;
 - e. fotocopy SK Veteran;
 - f. fotocopy SPPT PBB tahun pengajuan permohonan verifikasi dan validasi; dan
 - g. dokumen pendukung lainnya.

- c. Permohonan pengurangan BPHTB terhadap perolehan tanah dan/atau bangunan oleh yayasan/Organisasi Sosial/Organisasi Keagamaan, yang digunakan untuk kepentingan agama, sosial atau pendidikan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), wajib dilampiri :
 - a. surat permohonan pengurangan oleh wajib pajak ;
 - b. fotocopy identitas wajib pajak (kartu tanda penduduk /paspor ;
 - c. fotocopy NPWP (jika ada) ;
 - d. fotocopy surat tanah / dokumen kepemilikan ;
 - e. fotocopy akte pendirian perusahaan / surat izin usaha dari instansi yang berwenang ;
 - f. fotocopy SPPT PBB tahun pengajuan permohonan verifikasi dan validasi; dan
 - g. dokumen pendukung lainnya.
- d. Kepala Badan Pendapatan Daerah menolak Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 27 (dua puluh tujuh) dan Pasal 28 (dua puluh enam).
- e. Terhadap permohonan pengurangan BPHTB Kepala Badan Pendapatan Daerah memberikan jawaban dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berupa :
 - a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan BPHTB , sebagaimana format yang tercantum dalam Lampiran V; atau
 - b. menolak permohonan dengan menerbitkan Surat Keputusan penolakan disertai dengan alasan yang jelas, sebagaimana format yang tercantum dalam Lampiran V.

Pasal 32

Terhadap permohonan pengurangan yang ditolak, maka wajib pajak membayar penuh Pajak BPHTB.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Pada saat peraturan Bupati ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 110 Tahun 2020 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 110 Tahun 2020 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB); dan

- b. Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 109 Tahun 2020 tentang Petunjuk Teknis Sistem Pelayanan BPHTB Online dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Deli Serdang sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 109 Tahun 2020 tentang Petunjuk Teknis Sistem Pelayanan BPHTB Online dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Deli Serdang;

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 34

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lubuk Pakam
pada tanggal

Pj. BUPATI DELI SERDANG

Ttd

WIRIYA ALRAHMAN

Diundangkan di Lubuk Pakam
pada tanggal 11 Oktober 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG

Ttd

CITRA EFFENDI CAPAH
BERITA DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG TAHUN 2024 NOMOR 32

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM

MHD. MUSLIH SIREGAR, SH
NIP. 19840820 201001 1 017



Lampiran I : Peraturan Bupati Deli Serdang tentang
Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB)
Nomor : 32 Tahun 2024
Tanggal : 11 Oktober 2024

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN [SSPD – BPHTB]	XG3202407290013001 Lembar 1 Untuk Wajib Pajak	
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAKPAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)		
BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG			
Nomor BPHTB : _____		Kode Billing : _____	
A. 1. Nama Wajib Pajak : _____ 2. NPWP : _____ 3. Alamat Wajib Pajak : _____ 4. Kelurahan/Desa : _____ 5. RT/RW : _____ 6. Kecamatan : _____ 7. Kabupaten/Kota : _____ 8. Kode Pos : _____		Nomor Transaksi (NTPD) : _____	
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : _____ 2. Letak Tanah dan/atau Bangunan : _____ 3. Kelurahan/Desa : _____ 4. RT/RW : _____ 5. Kecamatan : _____ 6. Kabupaten/Kota : _____			
Perhitungan NJOP PBB			
Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak/tahun ...)	Luas x NJOP PBB/m ²
Tanah (Bumi)	7 m ²	9 Rp	11 Rp Angka 7 x Angka 9
Bangunan	8 m ²	10 Rp	12 Rp Angka 8 x Angka 10
		NJOP PBB :	13 Rp Angka 11 + Angka 12
		14. Harga Transaksi / Nilai Pasar	Rp _____
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan : _____			
16. Jenis Sertifikat : _____			
17. Nomor Sertifikat : _____			
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)			
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14		1	Rp _____
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)		2	Rp _____
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP)		3	Rp _____ Angka 1 – Angka 2
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang Terutang		4	Rp _____ 5% x Angka 3
D. Jumlah Setoran Berdasarkan			
✓ a. Perhitungan Wajib Pajak		Nomor. , Tanggal :	
b. STPD BPHTB / SKPD KURANG BAYAR / SKPDKB TAMBAHAN *)		Nomor BPHTB atas SSPD dalam sistem:	
c. Pengurangan dihitung sendiri karena: _____ %			
d. _____			
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka)		(dengan huruf)	
Rp. _____			
(Berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di E)			
			
DELI SERDANG, tgl WAJIB PAJAK	MENGETAHUI PPAT / NOTARIS	DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB	Telah Diverifikasi : BADAN PENDAPATAN DAERAH
SmartGov Payment API Nama lengkap dan tanda tangan	WAJIB PAJAK PRIBADI Nama lengkap dan tanda tangan	BANK Nama lengkap dan tanda tangan	(_____) NIP : Nama lengkap dan tanda tangan
Hanya diisi oleh Petugas BPKD	Nomor Dokumen NOP PBB Baru		

Lampiran II : Peraturan Bupati Deli Serdang tentang
Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB)
Nomor : 32 Tahun 2024
Tanggal : 11 Oktober 2024

**FORMAT LAPORAN PEMBUATAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN DARI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Kepada Yth :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang
2. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang
3. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sumatera Utara

LAPORAN PEMBUATAN AKTA NOTARIS/PPAT
BULAN

NO	AKTA		BENTUK PEMBUATAN HUKUM	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M2)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN PENGALIHAN HAK (Rp)	SPPT PBB		SSP		SSB		KET
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/MEMBE RIKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP TAHUN	NJOP (Rp)	TANGGAL	Rp	TANGGAL	Rp	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1																	
2																	
3																	
Total																	

Pejabat Pembuat Akta Tanah

NAMA

Lampiran III : Peraturan Bupati Deli Serdang tentang
Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB)
Nomor : 32 Tahun 2024
Tanggal : 11 Oktober 2024

**FORMAT SURAT PERMOHONAN PENGURANGAN
ATAS PROGRAM PEMERINTAH DI BIDANG PERTANAHAN**

Lubuk Pakam,..... 20...

Kepada Yth ;
Bapak Bupati Deli Sedang
Cq.Kepala Badan Pendapatan

Perihal : Permohonan Pengurangan BPHTB
Untuk Program PTSL / Prona

Kabupaten Deli Serdang
di -

T e m p a t

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
NIK KTP :
Tempat/Tgl Lahir :
Alamat :
Pekerjaan :

Menyatakan bahwa Sertifikat yang saya mohonkan yaitu No Sertifikat _____
Desa _____ Tahun _____, untuk permohonan Verifikasi
BPHTB Online pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang,
benar merupakan proyek operasi nasional agraria (prona) / percepatan pendaftaran
tanah sistematis lengkap (ptsl) yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria.

Dengan ini mengajukan permohonan pengurangan Pajak Bea Perolehan Hak
atas tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) atas tanah saya yang terletak pada :

Alamat Objek :
Kecamatan :
Desa/Kelurahan :
NOP PBB :

Bersama ini turut saya lampirkan :

1. Fotocopy KTP/NPWP
2. Fotocopy Surat Tanah
3. Fotocopy PBB Tahun Terhutang
4. Lunas Tunggalan PBB

Demikian disampaikan, atas perhatian Bapak saya ucapkan terimakasih

Hormat saya,
Pemohon

Materai

(.....)

Lampiran IV : Peraturan Bupati Deli Serdang tentang
 Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan
 Hak Atas Tanah dan Bangunan
 (BPHTB)
 Nomor : 32 Tahun 2024
 Tanggal : 11 Oktober 2024

**FORMAT SURAT PERMOHONAN PENGURANGAN
 YANG DIAJUKAN OLEH WAJIB PAJAK**

Lubuk Pakam,..... 20...

Perihal : Permohonan Pengurangan BPHTB

Kepada Yth ;
 Bapak Bupati Deli Sedang
 Cq.Kepala Badan Pendapatan
 Kabupaten Deli Serdang
 di -
Tempat

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : _____
 NIK KTP/NPWP : _____
 Alamat : _____
 Pekerjaan/Jenis Usaha : _____

Dengan ini mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dengan alasan :

1. _____
2. _____

atas tanah saya yang terletak pada :

Alamat Objek :
 Kecamatan :
 Desa/Kelurahan :
 NOP PBB :

Bersama ini turut saya lampirkan :

1. Fotocopy KTP/NPWP
2. Fotocopy Surat Tanah
3. Fotocopy PBB Tahun Terhutang
4. Lunas Tunggalan PBB

Demikian disampaikan, atas perhatian Bapak saya ucapkan terimakasih

Hormat saya,
 Pemohon

Materai

(.....)

Lampiran V : Peraturan Bupati Deli Serdang tentang
Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB)
Nomor : 32 Tahun 2024
Tanggal : 11 Oktober 2024

FORMAT SURAT KEPUTUSAN PENGURANGAN BPHTB



**PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

Jl. Jend. Sudirman No. 2, Lubuk Pakam, Deli Serdang, Sumatera Utara-20514
Tel. (061) - 7955788 Fax. (061) - 7955788
[email : dispenda.kabdeliserdang@gmail.com](mailto:dispenda.kabdeliserdang@gmail.com)

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN DELI SERDANG
NOMOR TAHUN 20....

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
YANG TERHUTANG

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG

- Membaca : Surat permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas :
Nama :
Nomor :
- Menimbang : a. Hasil pemeriksaan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan :
Nomor :
Tanggal :
b. bahwa terdapat/tidak terdapat cukup alasan untuk mengurangkan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor ... Tahun 20... tentang Tata Cara Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- MEMUTUSKAN :
- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERHUTANG
- PERTAMA : Mengabulkan seluruhnya / mengabulkan sebagian / menolak permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Peruntukan Objek Pajak yang digunakan untuk Kepentingan Sosial kepada wajib Pajak :

Nama Wajib Pajak :
Alamat Wajib Pajak :
Letak Objek Pajak :
Tahun BPHTB : 20....

Atas Bea Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan dokumen kepemilikan tanah :

Akta/Keputusan pemberian Hak/Dokumen Lainnya :

Nomor :
Tanggal :
Nop :
Letak Objek :
Kel / Desa :
Kecamatan :
Kab/Kota :

KEDUA : Sesuai dengan keputusan sebagaimana dimaksud pada DIKTUM PERTAMA, maka Besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar adalah sebagai berikut :

- a. BPHTB Terutang Rp.
- b. Besarnya Pengurangan (.... %) Rp.
- c. Jumlah BPHTB yang harus dibayar Rp.....

(sebesar : rupiah)

KETIGA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini akan dilaksanakan perbaikan sebagaimana mestinya.

KEEMPAT : a. Asli Keputusan ini disampaikan kepada Wajib Pajak :
b. Salinan Keputusan ini disimpan sebagai arsip Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Ditetapkan di Lubuk Pakam
Pada tanggal 20...

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN DELI SERDANG

(NAMA)
(NIP)