



BUPATI MAHAKAM ULU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI KABUPATEN MAHAKAM ULU
NOMOR 41 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI MAHAKAM ULU,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (5), Pasal 54, Pasal 60 ayat (5), Pasal 69 ayat (5), Pasal 73 ayat (5), Pasal 84, Pasal 87 ayat (7), Pasal 90 ayat (6), Pasal 100 ayat (3), Pasal 102 ayat (4), Pasal 103 ayat (11), Pasal 104 ayat (7), Pasal 105 ayat (8), dan Pasal 113 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Pasal 6 ayat (7), Pasal 7 ayat (3), dan Pasal 84 ayat (8) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5395);
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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022

- Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
 6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 7 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 07);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal I

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Mahakam Ulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonomi Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Bupati adalah Bupati Mahakam Ulu.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang membidangi pajak daerah dan retribusi daerah.
5. Kepala Bapenda adalah kepala perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang membidangi pajak daerah dan retribusi daerah.
6. Pejabat adalah perangkat daerah yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. 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.
8. 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.

9. Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
10. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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.
11. 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.
12. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
14. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
15. 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.
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. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pihak yang berwenang menerbitkan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
20. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
21. Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran Pajak terutang dari Wajib Pajak.
22. 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 penyeterannya.

23. Surat Pemberitahuan Objek Pajak 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.
24. Lampiran SPOP yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah media yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan rincian data Bangunan.
25. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
26. 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.
27. 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.
28. SKPDKB Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
29. 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.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi tata cara Pemungutan:

- a. PBB-P2; dan
- b. BPHTB.

BAB III

TATA CARA PEMUNGUTAN PBB-P2

Bagian Kesatu

Pendaftaran dan Pendataan Pajak

Pasal 3

- (1) Wajib Pajak PBB-P2, wajib mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Kepala Bapenda secara elektronik dengan menggunakan SPOP dan/atau LSPOP.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wajib Pajak diberikan satu NOPD yang diterbitkan oleh Kepala Bapenda.

- (3) NOPD untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
- (4) NOPD untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.

Pasal 4

- (1) Kepala Bapenda melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak PBB-P2 untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data objek pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan dalam wilayah Daerah.
- (3) Pendataan PBB-P2 menggunakan SPOP dan/atau lampiran LSPOP yang wajib diisi secara lengkap oleh Wajib Pajak paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya SPOP dan/atau LSPOP.
- (4) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan melalui identifikasi atas Objek Pajak yang belum terdata pajak maupun verifikasi pada objek yang sudah terdata dalam administrasi pembukuan PBB-P2 dan pengukuran bidang Objek Pajak. Pendataan Objek Pajak dan Wajib Pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud ayat (1) yang terdiri atas 2 (dua) atau lebih Objek Pajak yang bersebelahan dalam 1 (satu) hamparan dan dalam 1 (satu) kepemilikan/ penguasaan/ pemanfaatan dapat ditetapkan menjadi 1 (satu) objek PBB-P2.
- (5) Berdasarkan hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila ditemukan ketidaksesuaian antara data yang dimiliki Wajib Pajak dengan bukti di lapangan dilanjutkan dengan pelaksanaan pemeriksaan.

Pasal 5

- (1) Berdasarkan hasil pendataan PBB-P2, terhadap Objek Pajak diberikan NOPD.
- (2) Pendataan terhadap mutasi pecah atas tanah induk, masing-masing penerima pecahan mendapat NOPD baru, sedangkan salah satu pecahan atau sisa tanah induk menggunakan NOPD lama.
- (3) Terhadap penggabungan beberapa NOPD, yang digunakan adalah NOPD dengan nomor urut terkecil sedangkan NOPD lainnya dinonaktifkan.

Pasal 6

- (1) Persyaratan untuk diterbitkannya NOPD PBB-P2 dengan mengisi formulir pendataan atau pendaftaran dengan melampirkan
 - a. SPOP dan LSPOP;
 - b. SPPT PBB-P2;
 - c. data identitas kependudukan untuk Wajib Pajak orang pribadi atau nomor induk berusaha untuk Wajib Pajak Badan;
 - d. hak atas tanah/dan atau Bangunan;
 - e. nomor telepon /dan atau kontak Whatsapp Wajib Pajak Orang pribadi atau pengurus untuk Wajib Pajak Badan; dan
 - f. bukti pelunasan tunggakan.

- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), formulir pendataan atau pendaftaran dapat disertai persyaratan tambahan, berupa:
- a. bukti perolehan Objek Pajak;
 - b. surat keterangan riwayat tanah dari desa/kelurahan;
 - c. site plan;
 - d. Persetujuan bangunan gedung/izin mendirikan bangunan; dan/atau
 - e. rincian anggaran biaya pembangunan.
- (3) Persyaratan tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperlukan dalam hal terdapat kondisi yang meragukan pada saat pemeriksaan lapangan.

Pasal 7

- (1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Kepala Bapenda dapat melakukan penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak
- (2) Persyaratan subjektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu persyaratan yang sesuai dengan ketentuan mengenai subjek Pajak dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- (3) Persyaratan objektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah persyaratan yang sesuai dengan ketentuan mengenai objek Pajak dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- (4) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NOPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan Wajib Pajak, Kepala Bapenda harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.
- (5) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.
- (6) Penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
 - a. tidak memiliki tunggakan Pajak; dan
 - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan Kembali.

Bagian Kedua Penilaian PBB-P2

Pasal 8

- (1) NJOP ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Dalam hal NJOP PBB-P2 belum ditetapkan oleh Bupati, maka NJOP didasarkan pada surat keterangan NJOP yang diterbitkan oleh Kepala Bapenda.

- (3) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (4) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- (5) Dalam hal tidak diperoleh harga rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penghitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan berdasarkan proses penilaian.
- (7) Penilaian PBB-P2 berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah.

Pasal 9

- (1) Penilaian merupakan kegiatan dalam rangka menetapkan NJOP.
- (2) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui:
 - a. penilaian massal, di mana NJOP Bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap zona nilai tanah sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen Bangunan; dan
 - b. penilaian khusus, diterapkan pada Objek Pajak yang bernilai tinggi.
- (3) Kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan 3 (tiga) pendekatan , meliputi:
 - a. pendekatan perbandingan harga;
 - b. pendekatan biaya; dan/ atau
 - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (4) Penilaian dengan pendekatan perbandingan harga dilakukan dengan cara membandingkan Objek Pajak yang akan dinilai dengan Objek Pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.
- (5) Penilaian dengan pendekatan biaya dilakukan untuk penilaian Bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
- (6) Penilaian dengan Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan (memiliki nilai komersil) dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap Objek Pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha.

Bagian Ketiga
Penetapan Besaran Pajak Terutang

Pasal 10

- (1) Kepala Bapenda menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan menggunakan SPPT.
- (2) Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak.
- (3) Penetapan Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif.

Bagian Keempat
Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 11

- (1) Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang dengan menggunakan SPPT untuk PBB-P2 dan SSPD untuk BPHTB.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak dilakukan pada kas Daerah melalui tempat yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (6) Pembayaran atau penyetoran Pajak dilakukan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam SPPT untuk PBB-P2.
- (7) Jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT atau sesuai jangka waktu pembayaran atau penyetoran sebagaimana tercantum dalam SPPT.
- (8) Apabila jangka waktu pembayaran atau penyetoran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan hari libur, pembayaran atau penyetoran Pajak terutang dilakukan pada hari kerja pertama setelah hari libur dimaksud.
- (9) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan sah apabila telah mendapatkan validasi dengan nomor transaksi Pajak Daerah atau istilah lain yang dipersamakan.

BAB IV
TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

- (1) Tata cara Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.
- (2) Tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - b. pembayaran dan penyetoran BPHTB;
 - c. penelitian dan pengesahan SSPD BPHTB;
 - d. pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - e. pelaporan;
 - f. penagihan BPHTB;
 - g. pengurangan BPHTB; dan
 - h. pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

Bagian Kedua
Pengurusan Akta Perolehan Hak Atas Tanah
dan/atau Bangunan

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak mengurus Akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui PPAT atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) PPAT atau Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melakukan penelitian atas Objek Pajak yang haknya akan dialihkan.
- (3) Seluruh proses kegiatan Pemungutan BPHTB tidak dapat diserahkan atau diborongkan kepada pihak ketiga.
- (4) Tata cara pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Pembayaran dan Penyetoran BPHTB

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (2) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli berdasarkan nilai perolehan Objek Pajak.
- (3) Apabila 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.
- (4) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank atau tempat lain yang ditunjuk.
- (5) Tata cara pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak dan format SSPD BPHTB dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Penelitian dan Pengesahan SSPD BPHTB

Pasal 15

- (1) Setiap pengajuan BPHTB akan dilakukan penelitian dan pengesahan SSPD BPHTB oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum;
 - b. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 - c. pada basis data PBB-P2;
 - d. kesesuaian NJOP Bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - e. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - f. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan Objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena pajak, tarif, pengenaan atas Objek Pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - g. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
 - h. kesesuaian kriteria objek pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB; dan
 - i. kesesuaian kriteria Wajib Pajak tertentu yang diberikan pengurangan BPHTB, termasuk kriteria pengurangan BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan melampirkan surat keterangan tidak mampu (miskin).
- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (4) Proses penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk penelitian di tempat.
- (5) Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan apabila atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya telah dibayar PBB-P2 tahun Pajak terakhir dan tahun Pajak sebelumnya.

- (6) Jika diperlukan, penelitian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) disertai dengan pemeriksaan lapangan.
- (7) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (8) Tata cara penelitian SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 16

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau pendaftaran pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada kepala kantor pertanahan.
- (2) Badan dapat melakukan kerja sama dengan kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kerjasama integrasi data pertanahan PBB dan BPHTB
- (4) Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam

Pelaporan

Pasal 17

- (1) PPAT wajib melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada kepala Badan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk kepentingan BPHTB.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi semua perbuatan hukum mengenai pembuatan akta perolehan/peralihan/pembebanan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (4) Apabila dalam 1 (satu) bulan tidak ada akta yang dibuat, PPAT tetap membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan "NIHIL".

Bagian Ketujuh

Penagihan BPHTB

Pasal 18

- (1) Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui SSPD BPHTB, SKPDKB dan/atau SKPDKBT.

- (3) SSPD BPHTB, SKPDKB dan/atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diikuti dengan surat teguran dan/atau surat paksa jika diperlukan.
- (4) Tata cara penagihan dan format SKPDKB/SKPDKBT dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedelapan
Pengurangan BPHTB

Pasal 19

- (1) Bupati melalui Kepala Bapenda dapat memberikan pengurangan BPHTB.
- (2) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak karena:
 - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak;
 - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu; atau
 - c. tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari untung.

Pasal 20

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a, meliputi :

- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi;
- b. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program redistribusi tanah;
- c. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau Bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
- d. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari pengembang dan dibayar secara angsuran;
- e. Wajib Pajak orang pribadi yang termasuk dalam kriteria masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan besaran penghasilan yaitu penghasilan per bulan paling banyak sebesar upah minimum Provinsi Kalimantan Timur; dan
- f. Wajib Pajak orang pribadi yang perolehan hak karena waris atau menerima hibah wasiat yang diterima dari orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Pasal 21

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b, meliputi:

- a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
- c. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
- d. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau 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;
- e. Wajib Pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil, tentara nasional Indonesia, polisi republik Indonesia, pensiunan pegawai negeri sipil, purnawirawan tentara nasional Indonesia, purnawirawan kepolisian republik Indonesia atau janda/duda yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan rumah dinas pemerintah;
- f. Wajib Pajak Badan korps pegawai republik Indonesia yang memperoleh Hak atas tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota korps pegawai republik Indonesia; dan
- g. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum.

Pasal 22

Tanah dan/atau Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c meliputi:

- a. untuk panti asuhan;
- b. panti jompo;
- c. rumah yatim piatu;
- d. sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan; dan
- e. rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 23

Besarnya pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) ditetapkan sebesar:

- a. 25% (dua puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b, huruf d, dan huruf e;

- b. 50% (lima puluh persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c dan huruf f, Pasal 21 huruf a, huruf b, huruf e, huruf f, dan Pasal 22;
- c. 75% (tujuh puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a dan Pasal 21 huruf c; dan
- d. 100% (seratus persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d.

Bagian Kesembilan
Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB

Pasal 24

- (1) Atas kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bapenda.
- (2) Bapenda dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bapenda tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran BPHTB dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak lainnya.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Format SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Mahakam Ulu Nomor 34 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2017 Nomor 34), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 27

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ujoh Bilang
pada tanggal 6 Oktober 2025
BUPATI MAHAKAM ULU,

ttd

ANGELA IDANG BELAWAN

Diundangkan di Ujoh Bilang
pada tanggal 6 Oktober 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU,

ttd

STEPHANUS MADANG

BERITA DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU TAHUN 2025 NOMOR 41

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum,



ARSENIUS LUHAN, SE.M.Hum
NIP. 19820402 201001 1 016