



BUPATI ACEH UTARA
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH UTARA
NOMOR 13 TAHUN 2025

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BISMILLAHIRRAMANIRAHIM
DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH DAN PENYAYANG
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH UTARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 108 ayat (3) dan Pasal 110 Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Utara tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4287) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir

dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2024 tentang Kabupaten Aceh Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6930);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu Atas Tenaga Listrik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6848);
12. 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);
13. Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Utara Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Utara Nomor 247);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI ACEH UTARA TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pajak Daerah adalah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Utara.
3. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia



sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

4. 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.
5. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Perangkat Daerah Terkait adalah Badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pajak.
8. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
9. Bupati adalah Bupati Aceh Utara.
10. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan dan/atau retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran Pajak, pemotong Pajak dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. 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.
14. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau badan usaha milik desa, 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.
15. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
16. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
17. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli

56

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.

18. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
19. 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.
20. 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.
21. Masa Pajak adalah jangka waktu yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyeter, dan melaporkan Pajak yang terutang dalam suatu jangka waktu tertentu.
22. Pajak yang terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
23. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek Pajak atau Retribusi, penentuan besarnya Pajak atau Retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak atau Retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyeterannya.
24. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyeteran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
26. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
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. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
29. 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.

DL

30. 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.
31. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa denda.
32. 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 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
33. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
34. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
35. 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.
36. 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.
37. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
38. Pembukuan adalah suatu proses pencatatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan data dan informasi keuangan yang meliputi harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta jumlah harga perolehan dan penyerahan barang atau jasa, yang ditutup dengan menyusun laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi untuk periode Tahun Pajak tersebut.
39. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang

dh

dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

40. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman Tata Cara Pemungutan BPHTB.
- (2) Tujuan Peraturan Bupati ini adalah untuk mengatur proses pemungutan bagi masyarakat/wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban transaksi BPHTB.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. nama, hak atas tanah, objek, subjek, dan wajib pajak BPHTB;
- b. dasar pengenaan BPHTB;
- c. pendaftaran, pendataan, penilaian dan penelitian;
- d. penetapan besaran pajak;
- e. pembayaran dan penyetoran;
- f. fungsi sistem dan prosedur pemungutan BPHTB;
- g. pelaporan;
- h. prosedur pemungutan BPHTB dan bentuk, ukuran, jenis, isi SSPD-BPHTB;
- i. pemberian pengurangan dan pembebasan; dan
- j. sanksi administrasi.

BAB IV NAMA, HAK ATAS TANAH, OBJEK, SUBJEK, DAN WAJIB PAJAK BPHTB

Bagian Kesatu Nama dan Hak Atas Tanah

Pasal 4

- (1) Dengan nama BPHTB adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
- (2) Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;

24

- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah; dan
- g. hak pemungut hasil hutan.

Bagian Kedua
Objek BPHTB

Pasal 5

- (1) Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi jual beli, hibah, hibah wasiat, waris, pemisahan hak, pemasukan dalam perseroan dan badan hukum lain.
- (2) Objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak, karena :
 - 1. jual beli;
 - 2. tukar menukar;
 - 3. hibah;
 - 4. hibah wasiat;
 - 5. waris;
 - 6. pemasukan dalam perseroan/Badan hukum lainnya;
 - 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9. pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai ketentuan hukum tetap;
 - 10. penggabungan usaha;
 - 11. peleburan usaha;
 - 12. pemekaan usaha; dan
 - 13. hadiah.
 - b. pemberian Hak Baru karena :
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; dan
 - 2. diluar pelepasan hak.

Bagian Ketiga
Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Pasal 6

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

BAB V
DASAR PENGENAAN BPHTB

Pasal 7

- (1) Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang meliputi:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam Perseroan/Badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena putusan hakim adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru adalah nilai pasar;
 - j. penggabunga usaha adalah nilai pasar;

Sl

- k. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - l. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - m. hadiah adalah nilai pasar; dan
 - n. lelang adalah yang tercantum dalam risalah lelang.
- (2) Dasar Pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak dan Retribusi.
- (3) 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 diluar pelepasan hak; dan
 - g. Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.
- (4) Dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana ayat pada ayat (3) huruf a, saat ditandatanganinya akta jual beli.
- (5) Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

BAB VI

PENDAFTARAN, PENDATAAN, PENILAIAN DAN PENELITIAN Pasal 8

Syarat-syarat Pendaftaran Pengajuan SSPD-BPHTB meliputi sebagai berikut :

- a. SSPD-BPHTB yang telah di ketik/tulis tangan rapi dan jelas serta ditandatangani oleh wajib pajak;
- b. SPPT PBB lunas pada tahun berjalan;
- c. fotokopi identitas Wajib Pajak berupa KTP/SIM;
- d. fotokopi identitas pembeli / penerima hak baru;
- e. fotokopi Akte Jual Beli (AJB)/Surat Perikatan jual beli yang diketahui notaris;
- f. fotokopi Akte Kepemilikan (Akta Waris, Hibah, Sertifikat);
- g. Surat Kuasa dari Wajib Pajak dalam hal dikuasakan bermaterai 10.000;
- h. Foto objek pajak (depan, samping kiri, samping kanan) dan titik koordinat objek pajak;
- i. Surat keterangan harga yang dikeluarkan oleh BPN atau surat verifikasi harga berdasarkan ZNT dari BPKD.

52

Pasal 9

- (1) Pendataan SSPD-BPHTB meliputi sebagai berikut:
 - a. Prosedur pengisian SSPD-BPHTB adalah prosedur pengisian dan penghitungan besarnya BPHTB terutang Wajib Pajak;
 - b. Wajib Pajak menghitung dan mengisi SSPD-BPHTB yang disiapkan oleh Perangkat Daerah Terkait;
- (2) Prosedur pengisian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 10

- (1) Penilaian SSPD-BPHTB meliputi sebagai berikut:
 - a. Prosedur penyampaian dan Penilaian atau penelitian SSPD-BPHTB adalah prosedur verifikasi yang dilakukan Perangkat Daerah Terkait atas kebenaran dan kelengkapan SSPD-BPHTB dan dokumen pendukungnya.
 - b. Setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Petugas yang melaksanakan fungsi pelayanan pada Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Dana Perimbangan pada Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara.
 - c. Prosedur penyampaian dan Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf a meliputi:
 1. mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam foto kopi SPPT atau bukti pembayaran PBB lainnya terhadap kesesuaian letak dengan Basis Data PBB;
 2. mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 3. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 4. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan (NPOP/NJOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar;
 5. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 6. meneliti kelengkapan dokumen pendukung SSPD-BPHTB.
- (2) Apabila prosedur penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c perlu dilakukan penelitian lanjutan dapat dilakukan dengan pemeriksaan lapangan.
- (3) Prosedur penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

54

BAB VII
PENETAPAN BESARAN PAJAK

Pasal 11

- (1) Penetapan Besaran Nilai Pajak Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) pada transaksi BPHTB :
 - a. Untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dikalikan 5% setelah pengurangan Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
 - b. Untuk perolehan hak karena jual beli ditetapkan paling banyak Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang kemudian dikalikan 5% setelah pengurangan Rp. 80.000.000,- (deapan puluh juta rupiah).
 - c. NPOPTKP untuk BPHTB diberikan hanya satu kali per Wajib Pajak dalam 1 (satu) tahun transaksi.

BAB VIII
PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 12

- (1) Prosedur pembayaran BPHTB adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Rekening Kas Umum Daerah Pemerintah Kabupaten Aceh Utara melalui Bank yang ditunjuk.
- (4) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IX
FUNGSI SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB

Pasal 13

- (1) Untuk melaksanakan sistem dan prosedur, Perangkat Daerah Terkait mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:
 - a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi data dan informasi; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD dan proses pengurangan BPHTB.

Dh

- (3) Fungsi data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas untuk mengelola *database* terkait objek pajak.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan Laporan Realisasi Penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

BAB X

PROSEDUR PEMUNGUTAN BPHTB DAN BENTUK, UKURAN, JENIS, ISI SSPD-BPHTB

Bagian Kesatu Prosedur Pemungutan BPHTB

Pasal 14

Prosedur pemungutan BPHTB meliputi :

- a. prosedur syarat pengajuan SSPD-BPHTB;
- b. prosedur pengisian SSPD-BPHTB;
- c. prosedur penyampaian dan penelitian SSPD-BPHTB; dan
- d. prosedur pembayaran BPHTB.

Bagian Kedua Bentuk, Ukuran, Jenis, Isi SSPD-BPHTB dan Formulir Penelitian SSPD-BPHTB

Pasal 15

- (1) Bentuk SSPD-BPHTB empat persegi panjang dengan ukuran 21 x 30 cm.
- (2) Jenis kertas SSPD-BPHTB menggunakan kertas *no carbon required* (NCR) rangkap 5 (lima) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar 2 untuk PPAT/PPATS;
 - c. Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara;
 - d. Lembar 4 untuk Perangkat Daerah Terkait dalam proses penelitian; dan
 - e. Lembar 5 untuk Bendahara Penerimaan Kabupaten Aceh Utara.
- (3) Isi SSPD-BPHTB sekurang kurangnya memuat :
 - a. Nama Wajib Pajak;
 - b. NPWP Wajib Pajak;
 - c. Alamat Wajib Pajak
 - d. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB;
 - e. Letak Objek Pajak;
 - f. Luas Tanah dan Bangunan;
 - g. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB;
 - h. Nilai Penghitungan BPHTB;
 - i. Tanda tangan Wajib Pajak/Penyetor;
 - j. Pengesahan BPHTB dari Perangkat Daerah Terkait.

22

- (4) Bentuk Formulir Penelitian SSPD-BPHTB empat persegi panjang dengan ukuran 21 x 25 cm.
- (5) Jenis kertas Formulir Penelitian SSPD-BPHTB menggunakan kertas A4 70 gsm.
- (6) Isi Formulir Penelitian SSPD-BPHTB sekurang kurangnya memuat :
 - a. nama Wajib Pajak;
 - b. alamat Wajib Pajak;
 - c. NOP PBB;
 - d. alamat Objek Pajak;
 - e. gampong Objek Pajak;
 - f. kecamatan Objek Pajak;
 - g. syarat dokumen yang terlampir; dan
 - h. konfirmasi serta paraf dari hasil penelitian.
- (7) Bentuk formulir SSPD-BPHTB dan Formulir Penelitian SSPD-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB XI PELAPORAN

Pasal 16

- (1) Pelaporan BPHTB adalah pelaporan realisasi penerimaan BPHTB oleh Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Dana Perimbangan pada Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara yang merupakan bagian dari fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pasal 17

- (1) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen SSPD-BPHTB dan mencocokkan dengan bukti pembayaran pada Bendahara Penerimaan.
- (2) Fungsi pembukuan dan pelaporan Bendahara Penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat laporan penerimaan BPHTB paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (3) Fungsi pembukuan dan pelaporan oleh PPAT/PPATS, Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Dana Perimbangan pada Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara menerima laporan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari PPAT/PPATS paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (4) Tata cara pelaporan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh PPAT/PPATS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

DQ

BAB XII
PEMBERIAN PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu
Pengurangan
Pasal 18

Pengurangan BPHTB dapat diberikan dengan nilai pajak terutang tertentu dalam hal:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Kabupaten Aceh Utara;
 3. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pihak pengembang dan dibayar secara angsuran; dan
 4. Wajib Pajak Orang Pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu :
 1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak, dan pembelian tersebut dilakukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak pembayaran ganti rugi;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum, yang memerlukan persyaratan khusus yaitu rehabilitasi pemukiman kumuh, jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, jalur hijau, dan fasilitas militer dan kepolisian, sepanjang tidak bersifat *ruislag*;

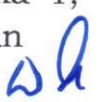
Wh

3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha/dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 4. Wajib Pajak Bank yang lebih dari 50 % sahamnya Milik dan atau dikuasai oleh Pemerintah/Pemerintah Provinsi Aceh/ Pemerintah Kabupaten Aceh Utara yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank lain dalam rangka proses penggabungan usaha (*merger*);
 5. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, Banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam Jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak penandatanganan akta;
 6. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah;
 7. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
 8. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
- 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 dan rumah sakit swasta milik Institusi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 19

Besarnya pengurangan BPHTB dapat diberikan sebagai berikut :

- a. paling tinggi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a angka 3;
- b. paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen), dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 4, angka 5, dan angka 8, serta huruf c; dan



- c. paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a angka 1, dan huruf b angka 3, angka 6, dan angka 7.

Pasal 20

Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan.

Pasal 21

- (1) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6, dan angka 7 serta huruf c disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk disertai alasan-alasan yang jelas dengan melampirkan :
 - a. SSPD-BPHTB;
 - b. foto kopi SPPT-PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - c. foto kopi Akta/Risalah Lelang/Keputusan Pemberian Hak Baru/ Putusan Hakim;
 - d. foto kopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain; dan
 - e. surat keterangan Geuchik/instansi;
 - f. foto objek pajak sesuai titik koordinat.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b angka 3, angka 4, dan angka 8 disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk disertai alasan-alasan yang jelas dengan melampirkan:
 - a. SSPD-BPHTB;
 - b. Surat keterangan bahwa 50 % lebih saham bank dikuasai oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Aceh dan/atau Pemerintah Kabupaten Aceh Utara;
 - c. Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi; dan
 - d. Surat keterangan bahwa perusahaan melakukan restrukturisasi usaha;
- (3) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan apabila dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal permohonan pengurangan, apabila tidak diproses permohonan tersebut dianggap di terima.
- (4) Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah menerima permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak memberikan tanda terima.

ah

- (5) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diajukan sebelum akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/PPATS.
- (6) Atas permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak, Bupati dan/atau pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil pemeriksaan dan dilakukan review dengan Inspektorat.
- (7) Permohonan pengurangan BPHTB yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dianggap batal sebagai surat permohonan pengurangan BPHTB, sehingga tidak dapat dipertimbangkan, dan Bupati dan/atau pejabat yang ditunjuk memberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan.

Pasal 22

- (1) Keputusan pemberian pengurangan BPHTB ditetapkan oleh Pejabat yang ditunjuk;
- (2) Pejabat yang ditunjuk berdasarkan kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 23

- (1) Keputusan pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) dapat ditetapkan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Pemeriksaan dan Penelitian Nilai Pajak Terutang.
- (2) Tim Pemeriksaan dan Penelitian Nilai Pajak Terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 24

- (1) Pejabat yang ditunjuk berdasarkan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Bupati sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya, atau menolak dan disampaikan kepada Wajib Pajak dan tembusannya kepada DPRK;



- (4) Apabila dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah terlampaui, Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan dianggap dikabulkan.
- (5) Prosedur Pengurangan BPHTB sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Pembebasan
Pasal 25

Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah:

- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Kabupaten penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Kabupaten;
- 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;
- 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.

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRASI
Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris sesuai kewenangannya wajib :
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum mendatangi akta pemindahan Hak atas tanah dan/atau bangunan lain; 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) Setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat (n) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- (3) Setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud diatas saksi

Dh

administrasi berupa denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

Pasal 27

Bagi Wilayah-wilayah dalam Kabupaten Aceh Utara yang telah ditetapkan Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk penentuan nilai pasar mempedomani Perbup tentang ZNT.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, Peraturan Bupati Aceh Utara Nomor 16 Tahun 2022 tentang Sistem dan Prosedur Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 29

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lhoksukon
pada tanggal 3 Maret 2025 M
3 Ramadhan 1446 H

BUPATI ACEH UTARA,
ISMAIL A. JALIL

Diundangkan di Lhoksukon
pada tanggal 3 Maret 2025 M
3 Ramadhan 1446 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH UTARA
A. MURTALA

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN.

PROSEDUR PENGISIAN SSPD-BPHTB

Tahapan Pengisian SSPD-BPHTB sebagai berikut :

a. Tahap I

Wajib Pajak (selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Pasal 7 yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan untuk disampaikan kepada Perangkat Daerah Terkait.

b. Tahap II

Fungsi Pelayanan Perangkat Daerah Terkait menerima dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kemudian Wajib Pajak diberikan blanko SSPD-BPHTB untuk diisi sendiri sesuai dengan format yang sudah tertera dan jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

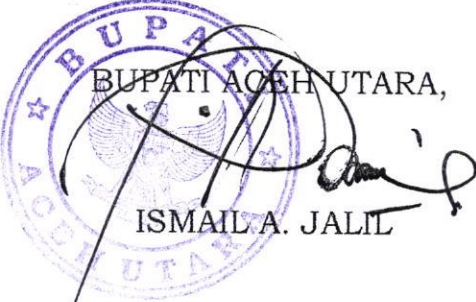
Dalam hal pengisian SSPD-BPHTB, fungsi pelayanan Perangkat Daerah Terkait dapat membantu Wajib Pajak untuk mengisi SSPD-BPHTB dan menghitung BPHTB terhutang dengan persetujuan dari Wajib Pajak. Setelah mencatumkan seluruh informasi yang di butuhkan.

SSPD-BPHTB terdiri atas 5 lembar, dengan perincian sebagai berikut :

1. Lembar 1 : Untuk Wajib Pajak
2. Lembar 2 : Untuk PPAT/PPATS sebagai Arsip
3. Lembar 3 : Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara sebagai arsip
4. Lembar 4 : Untuk Perangkat Daerah Terkait dalam Proses Penelitian
5. Lembar 5 : Untuk Bendahara Penerimaan Kabupaten Aceh Utara sebagai arsip.

c. Tahap III

SSPD-BPHTB yang telah diisi dilakukan penelitian oleh Perangkat Daerah Terkait, untuk selanjutnya ditandatangani dan dilegalisasi oleh Pejabat berwenang, dan diserahkan kepada Wajib Pajak.


BUPATI ACEH UTARA,
ISMAIL A. JALIL

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN.

PROSEDUR PENELITIAN SSPD-BPHTB

A. Pihak Terkait dalam Prosedur Penelitian SSPD-BPHTB

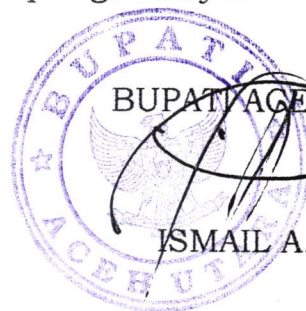
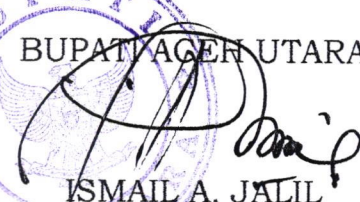
- a. Wajib Pajak selaku Penerima Hak, merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan.
- b. Perangkat Daerah Terkait, merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD-BPHTB. Perangkat Daerah Terkait mempunyai fungsi :
 1. Pelayanan, yang menyelenggarakan fungsi :
 - a) pengumpulan data terkait objek pajak kepada fungsi pengolahan dan informasi;
 - b) pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - c) pembuatan tanda terima SSPD BPHTB untuk diserahkan ke Wajib Pajak.
 2. Pengolahan Data dan Informasi, yang menyelenggarakan fungsi :
 - a) penyimpanan *database* objek pajak.
 - b) penyediaan data terkait data objek kepada fungsi pelayanan.
 - c) pengelolaan *database* objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenang; dan
 - d) penyediaan data objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan.

B. Tahapan Penelitian SSPD-BPHTB

- a. Tahap I
Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD-BPHTB. Selanjutnya Wajib Pajak mengisi Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB dan kemudian menyerahkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung kepada Fungsi Pelayanan.
- b. Tahap II
Fungsi Pelayanan menerima Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung Wajib Pajak, kemudian memberikan tanda terima berkas kepada Wajib Pajak.
- c. Tahap III
Fungsi Pelayanan kemudian menerima kebenaran data yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung berdasarkan data objek sesuai dengan database PBB. Dalam kondisi tertentu, Perangkat Daerah Terkait berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil.
- d. Tahap IV
Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD-BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan memaraf SSPD-BPHTB untuk kemudian dilanjutkan penandatanganan oleh pejabat yang ditunjuk. Setelah ditandatangani, Fungsi Pelayanan selanjutnya menyerahkan SSPD-BPHTB kepada Wajib Pajak untuk diberikan kepada Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk.

Sh

Proses penelitian/verifikasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya SSPD-BPHTB dan untuk penelitian/verifikasi ke lapangan tidak dipungut biaya.

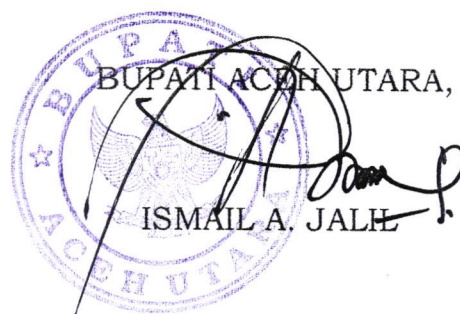
BUPATI ACEH UTARA,

ISMAIL A. JALIL

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

PROSEDUR PEMBAYARAN SSPD-BPHTB OLEH WAJIB PAJAK

- A. Pihak Terkait dalam Prosedur Pembayaran SSPD-BPHTB
- a. Wajib Pajak selaku Penerima Hak, merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar SSPD-BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 - b. Bendahara Penerimaan Perangkat Daerah Terkait atau Bank yang ditunjuk, merupakan pihak yang menerima pembayaran SSPD-BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Dalam prosedur ini Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk berwenang untuk :
 1. menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
 2. menandatangani SSPD-BPHTB yang telah lengkap pengisiannya; dan
 3. mengarsipkan SSPD-BPHTB lembar 4 dan lembar 5.
- B. Tahapan Pembayaran SSPD-BPHTB
- a. Tahap I
Wajib Pajak menyerahkan SSPD-BPHTB kepada Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk dan kemudian membayarkan SSPD-BPHTB terutang melalui Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk.
 - b. Tahap II
Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk menerima SSPD-BPHTB dan uang pembayaran SSPD-BPHTB terutang dari Wajib Pajak, Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerimaan kemudian memeriksa kesesuaian besaran nilai SSPD-BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang menerima dari Wajib Pajak.
 - c. Tahap III
Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk menandatangani SSPD-BPHTB sebagai tanda bukti pelunasan.
 - d. Tahap IV
Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk menandatangani SSPD-BPHTB mengarsipkan SSPD-BPHTB lembar 4 dan lembar 5, selanjutnya Wajib Pajak menerima SSPD-BPHTB lembar 1, lembar 2 dan lembar 3 dari Bendahara Penerimaan atau Bank yang ditunjuk.

BUPATI ACEH UTARA,
ISMAIL A. JALIL



FORMAT FORMULIR SSPD-BPHTB DAN FORMULIR PENELITIAN SSPD-BPHTB

A. Formulir SSPD-BPHTB

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH

NO :

KABUPATEN ACEH UTARA



SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Lembar 1
Untuk Wajib Pajak

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

A. 1. Nama Wajib Pajak :
2. N P W P :
3. Alamat Wajib Pajak :
4. Kelurahan / Desa :
5. RT/RW :
6. Kecamatan :
7. Kabupaten :
8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
2. Letak tanah dan atau bangunan :
3. Kelurahan / Desa :
4. RT / RW :
5. Kecamatan :
6. Kabupaten :

Penhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m
Tanah (bumi)	7 M	9 Rp.	11. Rp.
Bangunan	8 M	10 Rp.	12. Rp.
			13. Rp.

15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan
bangunan :
14. Harga Transaksi/Nilai Pasar
Rp.
16. Nomor Sertifikat

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3 * angka 1 - angka 2
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4 * 5% x angka 3
Pengenaan 50%karenawaris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 *

D. Jumlah Setoran Berdasarkan

☐ a. Penghitungan Wajib Pajak

☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB
KURANG BAYAR TAMBAHAN

☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :
% berdasarkan peraturan KDH

☐ d.

Nomor :
Tanggal :
No :

JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka)
Rp.
(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)
(Dengan Huruf)

Tgl.
WAJIB PAJAK/PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
TANGGAL,

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

TELAH DI VERIVIKASI :
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH
KABUPATEN ACEH UTARA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas BPKD

Nomor Dokumen :
NOP PBB Baru :

24



SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

(SSPD - BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Lembar 2

Untuk PPAT/Notaris sebagai Arsip

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :

5. RT/RW :

6. Kecamatan :

7. Kabupaten :

8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :

4. RT / RW :

5. Kecamatan :

6. Kabupaten :

Penhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m
Tanah (bumi)	7. M	9. Rp	11. Rp
Bangunan	8. M	10. Rp	12. Rp
15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan bangunan		14. Harga Transaksi/Nilai Pasar	13. Rp
16. Nomor Sertifikat			

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3 * angka 1 - angka 2
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4 * 5% x angka 3
Pengenaan 50% karenawaris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 *

D. Jumlah Setoran Berdasarkan

☐ a. Penghitungan Wajib Pajak

☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN

☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % berdasarkan peraturan KDH

☐ d.

Nomor :

Tanggal :

No :

JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka)

(Dengan Huruf)

Rp.

(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)

Tgl.

WAJIB PAJAK/PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :

TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB

TANGGAL,

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

TELAH DI VERIVIKASI :

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas BPKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB Baru :

Δh



SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

(SSPD - BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Lembar 3

Untuk Kepala

Badan Pertanahan Nasional

Kab. Aceh Utara

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :

7. Kabupaten : 8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa : 4. RT / RW :

5. Kecamatan : 6. Kabupaten :

Penhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m
Tanah (bumi)	7 M	9 Rp.	11. Rp.
Bangunan	8 M	10 Rp.	12. Rp.
NJOP PBB			13. Rp.

15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan
bangunan 14. Harga Transaksi/Nilai Pasar

16. Nomor Sertifikat

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3 * angka 1 - angka 2
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4 * 5% x angka 3
Pengenaan 50% karenawaris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 *

D. Jumlah Setoran Berdasarkan

☐ a. Penghitungan Wajib Pajak

☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN

☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % berdasarkan peraturan KDH

☐ d.

Nomor :

Tanggal :

No :

JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka)

(Dengan Huruf)

Rp.

(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)

Tgl.

WAJIB PAJAK/PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :

TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB

TANGGAL,

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

TELAH DI VERIVIKASI :

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH

KABUPATEN ACEH UTARA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas BPKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB Baru :

48



SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

(SSPD - BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Lembar 4

Untuk BPKD

dalam proses Peneltian

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa :

5. RT/RW :

6. Kecamatan :

7. Kabupaten :

8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa :

4. RT / RW :

5. Kecamatan :

6. Kabupaten :

Penhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m
Tanah (bumi)	7 M	9 Rp.	11. Rp.
Bangunan	8 M	10 Rp.	12. Rp.
			13. Rp.

15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan
bangunan

14. Harga Transaksi/Nila Pasar

16. Nomor Sertifikat

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3 * angka 1 - angka 2
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4 * 5% x angka 3
Pengenaan 50%karenawaris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 *

D. Jumlah Setoran Berdasarkan

☐ a. Penghitungan Wajib Pajak

☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN

☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :

☐ d.

Nomor :

Tanggal :

% berdasarkan peraturan KDH

No :

JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka)

(Dengan Huruf)

Rp.

(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)

Tgl.

WAJIB PAJAK/PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :

TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB

TANGGAL,

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

TELAH DI VERIVIKASI :

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH

KABUPATEN ACEH UTARA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas BPKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB Baru :

56



SURAT SETORAN PAJAK DAERAH

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

(SSPD - BPHTB)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Lembar 5

Untuk Bank yang ditunjuk/
Bendahara Penerimaan BPKD
Kab. Aceh Utara

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :

7. Kabupaten : 8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan / Desa : 4. RT / RW :

5. Kecamatan : 6. Kabupaten :

Penhitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m
Tanah (bumi)	7 M	9 Rp.	11. Rp.
Bangunan	8 M	10 Rp.	12. Rp.
			13. Rp.

15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan
bangunan 14. Harga Transaksi/Nilai Pasar
Rp.

16. Nomor Sertifikat

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2 *
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2 3 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3 4 *
Pengenaan 50%karena waris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)	5 *
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 *

D. Jumlah Setoran Berdasarkan

☐ a. Penghitungan Wajib Pajak

☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN

☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % berdasarkan peraturan KDH

☐ d.

Nomor : Tanggal :

No.

JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka) (Dengan Huruf)

Rp.

(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)

Tgl.

WAJIB PAJAK/PENYETOR

Nama lengkap dan tanda tangan

DITERIMA OLEH :

TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB

TANGGAL

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

TELAH DI VERIVIKASI :

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA

Nama lengkap, stempel dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
petugas BPKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB Baru :

44

Contoh Blanko SSPD BPHTB untuk Lelang sbb :

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		Lembar 1 Untuk Wajib Pajak																	
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA																				
A. 1. Nama Wajib Pajak :																				
2. NPWP :																				
3. Alamat Wajib Pajak :																				
4. Kelurahan / Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :																				
7. Kabupaten : 8. Kode Pos :																				
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :																				
2. Letak tanah dan atau bangunan :																				
3. Kelurahan / Desa : 4. RT / RW :																				
5. Kecamatan : 6. Kabupaten :																				
Penhitungan NJOP PBB :																				
<table><tr><td>Uraian</td><td>Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)</td><td>NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)</td><td>Luas x NJOP PBB /m</td></tr><tr><td>Tanah (bumi)</td><td>7 M</td><td>9 Rp</td><td>11. Rp</td></tr><tr><td>Bangunan</td><td>8 M</td><td>10 Rp</td><td>12. Rp</td></tr><tr><td colspan="3">NJOP PBB</td><td>13. Rp</td></tr></table>					Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m	Tanah (bumi)	7 M	9 Rp	11. Rp	Bangunan	8 M	10 Rp	12. Rp	NJOP PBB			13. Rp
Uraian	Luas (diisi luas tanah dan atau bangunan hak diperoleh)	NJOP PBB / m (diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak/tahun...)	Luas x NJOP PBB /m																	
Tanah (bumi)	7 M	9 Rp	11. Rp																	
Bangunan	8 M	10 Rp	12. Rp																	
NJOP PBB			13. Rp																	
15. Jenis Perolehan Hak atas tanah dan bangunan : 14. Harga Transaksi/Nilai Pasar :																				
16. Nomor Sertifikat :																				
C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)																				
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)		1	*																	
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)		2	*																	
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKP)		angka 1 - angka 2	3 *																	
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang		5% x angka 3	4 *																	
Penaanan 50%karenawaris / tibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan *)		5	*																	
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar		6	*																	
D. Jumlah Setoran Berdasarkan																				
☐ a. Penghitungan Wajib Pajak ☐ b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN ☐ c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % berdasarkan peraturan KDH ☐ d.																				
Nomor : Tanggal :																				
JUMLAH YANG DI SETOR (dengan angka) (Dengan Huruf)																				
Rp.																				
(berdasarkan perhitungan C 6 dan pilihan di D)																				
Tgl. WAJIB PAJAK/PENYETOR		MENGETAHUI : BPN/PEJABAT LELANG		DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB TANGGAL,																
Nama lengkap dan tanda tangan		Nama lengkap, stempel dan tanda tangan		TELAH DI VERIVIKASI : BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA																
Nama lengkap, stempel dan tanda tangan		Nama lengkap, stempel dan tanda tangan		Nama lengkap, stempel dan tanda tangan																
Hanya diisi oleh petugas BPKD		Nomor Dokumen :																		
		NOP PBB Baru :																		

28

A. Formulir Penelitian SSPD-BPHTB

Contoh Formulir Penelitian SSPD BPHTB

FORMULIR PERMOHONAN PENELITIAN SSPD - BPHTB	
Yang bertanda tangan di bawah ini :	
Nama Wajib Pajak :	
Alamat :	
Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :	
NOP :	
Alamat :	
Gampong :	
Kecamatan :	
Terlampir Dokumen sebagai berikut :	
(1) SSPD-BPHTB yang telah di ketik / tulis tangan rapi dan jelas	
(2) SPPT PBB	
(3) Fotocopy identitas Wajib Pajak berupa KTP / SIM	
(4) Fotocopy Surat Waris*	
(5) Fotocopy Akte Jual Beli (AJB)*	
(6) Fotocopy Akte Hibah*	
(7) Surat Kuasa dari Wajib Pajak dan Fotocopy Identitas Kuasa Wajib Pajak)**	
(8) Foto Objek Pajak (depan, samping kiri dan kanan)	
Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB	
Aceh Utara, 2025	
Nama Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak	
Keterangan : *) coret yang tidak perlu **) dalam hal dikuasakan	
PENELITIAN	
Setelah melakukan pemeriksaan dan penelaahan SSPD-BPHTB dan Dokumen Pendukung dari Wajib Pajak, dengan ini kami menyatakan bahwa :	
- Data Objek pajak yang tercantum dalam SSPD-BPHTB telah sesuai	
- Nilai BPHTB terutang yang tercantum dalam SSPD-BPHTB telah sesuai	
- Dokumen pendukung perolehan hak atas tanah / dan bangunan telah lengkap	
Aceh Utara, 2025	
Fungsi Pelayanan :	

Alh

Saya yang bertanda tangan dibawah ini adalah -----

Nama :

Tempat/Tgl. Lahir :

Alamat :

No. KTP :

Dengan ini Saya menyatakan bahwa Tanah yang saya jual terletak di Wilayah Kecamatan A Gampong A seluas : xxxxxxxx M2, Kepada :

Nama :

Tempat/Tgl. Lahir :

Alamat :

No. KTP

Benar Tanah tersebut saya jual dengan harga per meter Rp.,- (..... rupiah) termasuk tanaman dan bangunan diatasnya, dan apabila harga tersebut tidak benar maka Saya bersedia untuk membayar kembali bea/pajak terhutang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Utara.

Dan benar tanah tersebut tidak dalam persengketaan / perkara dan tidak dalam anggunan (borog) suatu Bank serta bukan milik pihak lain, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan kami akan meluruskan / menyelesaikan sendiri antara penjual dan pembeli dengan disaksikan / persetujuan oleh perangkat Gampong.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dihadapan saksi-saksi yang turut menandatangani surat ini, dan untuk dipergunakan seperlunya.

Gampong A, 31 Desember 2024

PEMBELI

• • • • •

**PENJUAL**

.....

Saksi-Saksi :

Saksi I

Saksi II

Saksi III

Saksi IV

.....

.....

.....

Dibenarkan Oleh :

Geuchik Gampong A

.....

24

LAMPIRAN V

PERATURAN BUPATI ACEH UTARA

NOMOR 13 TAHUN 2025

TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

LAPORAN PEMBUATAN AKTA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN OLEH PPAT/PPATS

A. Tata Cara Pengisian

- Nama PPAT : Diisi nama PPAT yang bersangkutan atau PPAT Pengganti
- Alamat : Diisi alamat PPAT yang bersangkutan
- NPWP : Diisi NPWP PPAT yang bersangkutan
- Daerah Kerja : Diisi daerah kerja PPAT yang bersangkutan
- Bulan : Diisi bulan bersangkutan
- Tahun : Diisi tahun bersangkutan
- Kolom 1 : Diisi nomor urut
- Kolom 2 : Diisi nomor berdasarkan nomor akta yang dibuat PPAT
- Kolom 3 : Diisi tanggal pembuatan akta
- Kolom 4 : Diisi bentuk perbuatan hukum, contoh : jual beli, hibah dll
- Kolom 5 : Diisi nama, alamat, dan NPWP pihak yang mengalihkan
- Kolom 6 : Diisi Nama, alamat, dan NPWP pihak yang menerima
- Kolom 7 : Diisi jenis dan Nomor Hak
- Kolom 8 : Diisi letak tanah dan bangunan
- Kolom 9 dan 10 : Diisi luas tanah dan bangunan atau bangunan yang dialihkan
- Kolom 11 : Diisi harga sesuai akta
- Kolom 12 : Diisi berdasarkan nomor tahun SPPT
- Kolom 13 : Diisi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB
- Kolom 14 dan 15 : Diisi tanggal pembayaran
- Kolom 16 dan 17 : Diisi tanggal pembayaran
- Kolom 18 : Diisi/mencatumkan keadaan tanah dan bangunan yang diperoleh/dialihkan dengan keterangan.
- Contoh :
- seluruh tanah dan bangunan
 - sebagian tanah dan seluruh bangunan
- Diisi hubungan keluarga antara pemberian hibah wasiat dengan penerima hibah wasiat.
- Contoh :
- hibah wasiat dari ayah ke anak
- Ditulis : - ayah - anak

B. Format Laporan Pembuatan Akta Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh PPAT/PPATS

BUPATI ACEH UTARA,
ISMAIL A. JALIL

Format Tata Pelaporan Akta

Nama PPAT :
Alamat :
NPWP :
Daerah Kerja :

LAPORAN BULANAN AKTA PPAT
BULAN TAHUN

No.	AKTA		BENTUK PERBUATAN HUKUM	NAMA, ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (M2)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN/ PENGALIHAN HAK (Rp. 00)	SPPT PBB		SSB		SSP		KET
	NOMOR	TANGGAL		PIHAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBEBANKA N	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP TAHUN	NJOP (Rp. 000)	TANGGAL	Rp. 000	TANGGAL	Rp. 000	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1																	
2																	
3																	
4																	
dst																	

..... 20....

NAMA PPAT 

LAMPIRAN VI
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN.

PROSEDUR PENGURANGAN BPHTB

A. Pihak Terkait dalam Prosedur Pengurangan BPHTB

- a. Wajib Pajak, Merupakan pihak yang mengajukan permohonan pengurangan atas BPHTB terutang menurut surat ketetapan BPHTB yang telah diterbitkan sebelumnya.
- b. Perangkat Daerah Terkait, merupakan pihak yang menelaah kebenaran informasi terkait objek pajak yang dimohonkan Pengurangan BPHTB. Perangkat Daerah Terkait mempunyai fungsi :
 1. Pelayanan, yang menyelenggarakan fungsi :
 - a. penerimaan, penelaahan dan pemeriksaan permohonan pengajuan pengurangan BPHTB;
 - b. penerbitan Tanda Terima Pengajuan Pengurangan BPHTB;
 - c. pengajuan data terkait objek pajak kepada Fungsi Pengolahan Data & Informasi;
 - d. penerbitan Berita Acara Pemeriksaan, dan
 - e. penerbitan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB atau Surat Keputusan Pengurangan BPHTB.
 2. Pengolahan Data dan Informasi, yang menyelenggarakan fungsi :
 - a. penyimpanan dan pengelolaan database terkait objek pajak, dan
 - b. penyediaan data terkait objek pajak kepada Fungsi Pelayanan

B. Tahapan dalam Pengurangan BPHTB

a. Tahap I

Wajib Pajak mengirimkan Surat Pengajuan Pengurangan BPHTB yang dilengkapi dengan dokumen pendukung pengajuan pengurangan dan Salinan Surat Ketetapan BPHTB kepada Perangkat Daerah Terkait.

b. Tahap II

Perangkat Daerah Terkait menerima dokumen pengajuan pengurangan BPHTB, dan kemudian memberikan Tanda Terima Pengajuan Pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.

c. Tahap III

Perangkat Daerah Terkait mengarsip dokumen pengajuan pengurangan, dan berdasarkan dokumen tersebut, kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak dengan menyiapkan Form Pengajuan Data.

d. Tahap IV

Perangkat Daerah Terkait mengirimkan Form Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi.

e. Tahap V

Fungsi Pengolahan Data dan Informasi menerima Form Pengajuan Data dan kemudian memperbaharui data terkait objek pajak dari Database Objek Pajak.

50

f. Tahap VI

Fungsi Pengolahan Data dan Informasi mengisi Form Pengajuan Data dengan data terkait objek pajak.

g. Tahap VII

Fungsi Pengolahan Data & Informasi mengirimkan Form Pengajuan Data (yang telah diisi) kepada Perangkat Daerah Terkait.

h. Tahap VIII

Perangkat Daerah Terkait menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan BPHTB berdasarkan data objek pajak yang telah diterima serta pemeriksaan juga dilakukan atas kesesuaian antara pengajuan yang diajukan dengan ketentuan atau kriteria dalam Peraturan Kepala Daerah.

i. Tahap IX

Perangkat Daerah Terkait menyiapkan Berita Acara Pemeriksaan dan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB (untuk yang ditolak) atau Surat Pengurangan BPHTB (untuk yang disetujui).

j. Tahap X

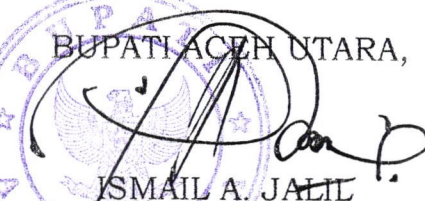
Perangkat Daerah Terkait mengarsipkan Berita Acara Pemeriksaan beserta lampirannya.

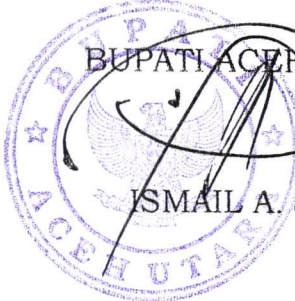
k. Tahap XI

Perangkat Daerah Terkait mengirimkan Surat Penolakan Pengajuan Pengurangan BPHTB (bagi yang ditolak) atau Surat Pengurangan BPHTB (bagi yang disetujui) kepada Wajib Pajak.

l. Tahap XII

Wajib Pajak menerima surat ketetapan BPHTB dan melakukan pembayaran sesuai dengan prosedur pembayaran BPHTB.

BUPATI ACEH UTARA,

ISMAIL A. JALIL



C. Format Surat Permohonan Pengurangan BPHTB

Aceh Utara,

Lampiran: 1 (satu) berkas
Perihal : Permohonan Pengurangan
BPHTB.

Kepada
Yth. Kepala BPKD Kabupaten
Aceh Utara

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
NPWP*) :
Alamat :
Gampong/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kota :
Provinsi :
No. Telepon :

Mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB yang terutang (berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau berdasarkan hasil ganti rugi, dalam hal NPOP lebih banyak dari hasil ganti rugi atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan), dengan rincian letak objek pajak sebagai berikut:

NOP :
Alamat :
Gampong :
Kecamatan :
Kabupaten :
Provinsi :

Alasan mengajukan permohonan adalah karena memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan (yang terkena bencana dan/atau dalam rangka ganti rugi melalui pembelian, dan/atau penggantian tanah sebesar:

Rp.

(*terbilang*)

Bersama ini dilampirkan:

- (1) SSB lembar ke-3;
- (2) fotokopi kartu identitas;
- (3) fotokopi Akta Pendirian Badan usaha (untuk Wajib Pajak badan);
- (4) fotokopi Akta Pendirian Badan usaha (untuk Wajib Pajak badan);
- (5) fotokopi Akta Jual Beli/Akta Tukar Menukar/Risalah Lelang;
- (6) fotokopi SPPT PBB;
- (7) fotokopi kartu NPWP;
- (8) surat keterangan dari Geuchik/Kepala Instansi;
- (9) Surat Kuasa dari Wajib Pajak (apabila diwakilkan).

Demikian disampaikan untuk dapat dipertimbangkan.

Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak**)

Meterai/Tanda Tangan

(Nama Lengkap Wajib Pajak)

D. Perhitungan Pengurangan BPHTB Sehubungan Dengan Bencana

Contoh 1 :

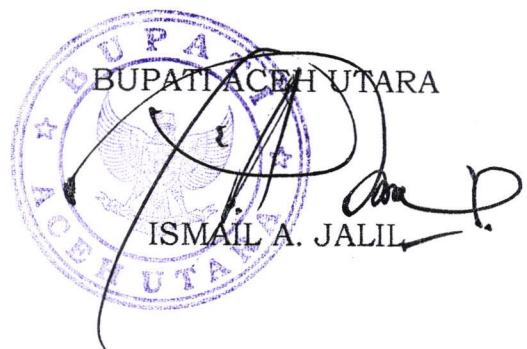
Wajib Pajak A memperoleh ganti rugi atas tanah dan bangunannya yang terkena bencana..... sebanyak Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dari hasil ganti rugi tersebut. Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan di tempat lain dengan harga transaksi sebanyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). NJOP atas bumi dan bangunan yang dibeli tersebut adalah Rp. 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah). Apabila NPOPTKP di tempat lain tersebut adalah Rp. 80.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka besarnya BPHTB yang harus dibayar adalah:

NPOP	= Rp. 100.000.000.00
NPOPTK	= <u>Rp. 80.000.000.00</u> (-)
NPOPKP (NOP – NPOPTKP)	= Rp. 20.000.000.00
BPHTB terhutang = 5% x Rp. 20.000.000.00	= Rp. 1.000.000.00
Pengurangan = 100% x Rp. 1.000.000.00	= <u>Rp. 1.000.000.00</u> (-)
BPHTB yang harus di bayar	= Rp. <i>Nihil</i>

Contoh 2 :

Wajib Pajak B memperoleh ganti rugi atas tanah dan bangunannya yang terkena bencana..... sebanyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dari hasil ganti rugi tersebut. Wajib Pajak B membeli tanah dan bangunan di tempat lain dengan harga transaksi sebanyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). NJOP atas bumi dan bangunan yang dibeli tersebut adalah Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Apabila NPOPTKP di tempat lain tersebut adalah Rp. 80.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka besarnya BPHTB yang harus dibayar adalah:

NPOP	= Rp. 200.000.000.00
NPOPTK	= <u>Rp. 80.000.000.00</u> (-)
NPOPKP (NOP – NPOPTKP)	= Rp. 120.000.000.00
BPHTB terhutang = 5% x Rp. 120.000.000.00	= Rp. 6.000.000.00
Pengurangan = 100% x Rp. 6.000.000.00	= <u>Rp. 6.000.000.00</u> (-)
BPHTB yang harus di bayar	= Rp. <i>Nihil</i>


BUPATI ACEH UTARA
ISMAIL A. JALIL