



**BERITA DAERAH
KABUPATEN NIAS**

NOMOR : 447

SERI : E

PERATURAN BUPATI NIAS
NOMOR 49 TAHUN 2025

TENTANG

PENERAPAN APLIKASI E-OI KHODA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM
PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NIAS,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 105 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah, mengamanatkan Pembayaran atau Penyetoran Pajak dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik maka menetapkan Peraturan Bupati Nias tentang Penerapan Aplikasi e-Oi Khoda Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pengelolaan 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 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);

3. 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 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2024 tentang Kabupaten Nias (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6948);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
9. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Teknologi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 182);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
11. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/PMK.03/2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 519);
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Pedoman Pemeriksaan dan Penagihan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 73);

13. Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Nias Tahun 2024 Nomor 34, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Nias Nomor 0124);
14. Peraturan Bupati Nias Nomor 35 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Nias Tahun 2024 Nomor : 384 Seri E);

- Memperhatikan :
1. Surat Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum Sumatera Utara Nomor W.2-PP.02.04-18732 tanggal 8 Oktober 2025 hal Penyampaian Hasil Harmonisasi Rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Nias;
 2. Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor 100.3.3.2/10441/2025 tanggal 31 Oktober 2025 perihal Fasilitasi Rancangan Peraturan Bupati Nias;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI NIAS TENTANG PENERAPAN APLIKASI E-OI KHODA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Nias.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1956.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Nias.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

6. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias yang selanjutnya disingkat BPKPD adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias.
7. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala BPKPD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias.
8. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
10. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. 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, BUMD, 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
12. 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.
13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
16. 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.
17. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
18. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perPajakan dengan ketentuan tertentu.
19. Aplikasi e-Oi Khoda PBB adalah suatu sistem Aplikasi pengelolaan pajak daerah berbasis teknologi informasi yang digunakan oleh BPKPD dalam melakukan pelayanan pajak PBB PP dan BPHTB agar lebih efektif, efisien, akurat, transparan, dan terintegrasi berbasis web dan mobile.

20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman bagi kecamatan, desa dan masyarakat sebagai pengguna dalam pelaksanaan pemanfaatan e-Oi Khoda PBB untuk optimalisasi pelayanan pajak PBB PP dan BPHTB.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan :
- a. percepatan penyampaian data dan informasi pajak;
 - b. mewujudkan efektifitas, efisiensi dan transparansi pengelolaan pajak PBB PP dan BPHTB melalui Aplikasi berbasis web dan mobile;
 - c. memberikan kemudahan bagi masyarakat pada umumnya dan wajib pajak pada khususnya untuk mendapatkan pelayanan terkait pajak PBB PP dan BPHTB dengan cepat, mudah dan tanpa biaya; dan
 - d. peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- a. pemanfaatan Aplikasi e-Oi Khoda PBB;
- b. ruang lingkup Aplikasi e-Oi Khoda PBB
- c. pengelola Aplikasi e-Oi Khoda PBB;
- d. pengguna Aplikasi e-Oi Khoda PBB;
- e. penggunaan Aplikasi e-Oi Khoda PBB; dan
- f. monitoring dan evaluasi.

BAB III

PEMANFAATAN APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 4

- (1) e-Oi Khoda PBB merupakan Aplikasi yang digunakan pada BPKPD untuk memberikan informasi kepada masyarakat pada umumnya dan wajib pajak pada khususnya untuk mendapatkan pelayanan dan informasi terkait pajak daerah dhi. PBB PP dan BPHTB.
- (2) Ketentuan mengenai prosedur dan tata cara penggunaan Aplikasi e-Oi Khoda PBB ditetapkan oleh Kepala BPKPD.

BAB IV

RUANG LINGKUP APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 5

- (1) Aplikasi e-Oi Khoda PBB tersedia dalam versi seluler.
- (2) Pengembangan Aplikasi e-Oi Khoda PBB meliputi:
 - a. pemeliharaan jaringan;
 - b. pengembangan antarmuka pengguna Aplikasi; dan
 - c. pengembangan fitur pelayanan dan informasi pajak daerah sesuai kebutuhan dan perkembangan teknologi informasi.

Pasal 6

- (1) Wajib pajak dan pengguna layanan terkait menggunakan Aplikasi e-Oi Khoda PBB.
- (2) Penggunaan Aplikasi e-Oi Khoda PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan oleh BPKPD.

BAB V

PENGELOLA LAYANAN APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 7

- (1) Pengelola Aplikasi e-Oi Khoda PBB terdiri dari tim yang ditetapkan melalui keputusan Kepala BPKPD.
- (2) Pengelola Aplikasi e-Oi Khoda PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas melakukan pemeliharaan dan pengembangan terhadap Aplikasi e-Oi Khoda PBB sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan teknologi.

BAB VI

PENGGUNA LAYANAN APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 8

- (1) Aplikasi e-Oi Khoda PBB dapat diakses oleh pengguna secara umum dengan memasukkan NOPD.
- (2) Pengguna Aplikasi e-Oi Khoda PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Wajib pajak;
 - b. aparatur sipil negara yang bertugas di badan yang mengelola pajak daerah;
 - c. aparatur sipil negara dan non aparatur sipil negara terkait yang berkorelasi dengan BPKPD dalam pemungutan pajak daerah;
 - d. pengguna Aplikasi e-Oi Khoda PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sosialisasi agar dapat menggunakan Aplikasi e-Oi Khoda PBB dengan efektif.
- (3) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf (d) dapat dilakukan secara langsung dan melalui media.

BAB VII

PENGGUNAAN LAYANAN APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 9

Penggunaan Aplikasi e-Oi Khoda PBB dalam memberikan pelayanan dan informasi pajak Daerah dilakukan secara elektronik melalui proses bisnis yang meliputi:

- a. informasi dan profil objek pajak;
- b. lokasi objek pajak secara spasial;
- c. tautan pembuat kode akun virtual /QRIS billing pembayaran pajak Daerah; dan
- d. informasi realisasi pemabayaran pajak di masing-masing wajib pajak, di tingkat desa, tingkat kecamatan dan tingkat kabupaten.

BAB VIII

SARANA DAN PRASARANA APLIKASI E-OI KHODA PBB

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah dalam penerapan Aplikasi e-Oi Khoda PBB menyediakan sarana dan prasarana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sarana dan Prasarana Aplikasi e-Oi Khoda PBB terdiri dari:
 - a. Jaringan koneksi/internet; dan
 - b. Perangkat keras dan perangkat lunak.
- (3) Sarana dan Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disediakan melalui APBD dan Dana tanggung jawab sosial perusahaan dari pihak ketiga.

BAB IX

MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 11

- (1) Monitoring dan evaluasi pelaksanaan Aplikasi e-Oi Khoda PBB dilakukan secara berkala sebagai bagian pengawasan penyelenggaraan pelayanan Pajak.
- (2) Monitoring dan evaluasi dilakukan untuk mengukur sejauh mana pemanfaatan Aplikasi e-Oi Khoda PBB dalam memberikan pelayanan dan informasi pajak daerah bagi wajib pajak dan masyarakat.
- (3) BPKPD melaporkan hasil monitoring dan evaluasi penerapan Aplikasi e-Oi Khoda PBB kepada Bupati.

BAB X
PEMBIAYAAN

Pasal 12

Pembiayaan pengembangan dan implementasi Aplikasi e-Oi Khoda PBB dibebankan pada:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan
- b. dana sumbangan pihak ketiga dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gido
pada tanggal 24 Desember 2025

BUPATI NIAS,

ttd

YAATULO GULO

Diundangkan di Gido
pada tanggal 24 Desember 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NIAS,



SAMSON PERDAMAAN ZAI

BERITA DAERAH KABUPATEN NIAS TAHUN 2025 NOMOR : 447 SERI : E