



BUPATI PAKPAK BHARAT
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI PAKPAK BHARAT
NOMOR 27 TAHUN 2020

TENTANG

TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN TERPADU DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN SECARA *ONLINE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PAKPAK BHARAT,

- Menimbang:
- a. bahwa untuk meningkatkan tata kelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan karena transaksi jual-beli, waris, hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya;
 - b. bahwa dalam rangka mempermudah melakukan pendaftaran, pembayaran dan pelaporan terhadap pemindahan hak tanah dan/atau bangunan dari wajib pajak melalui Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara);
 - c. bahwa dalam rangka mempermudah masyarakat untuk Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 atas Pajak Terutang;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terpadu Dan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Secara *Online*.
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Pakpak Bharat dan Kabupaten Humbang Hasundutan di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4272);
 3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843);

4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
8. 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);
9. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat Tahun 2010 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat Nomor 88) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat Nomor 108).
10. Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Pakpak Bharat (Berita Daerah Kabupaten Bharat Tahun 2011 Nomor 6).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERPADU DAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN SECARA *ONLINE*.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

1. Daerah adalah Kabupaten Pakpak Bharat.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Perangkat daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
4. Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Pakpak Bharat.
5. Kepala Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Pakpak Bharat.
6. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak terutang termasuk Pemungutan atau Pemotongan Pajak tertentu.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas 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.
8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan diterbitkan secara *Online*.
9. 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.
10. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi dasar pengenaan BPHTB.
11. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas bangunan biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
12. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
13. Surat Tanda Setoran Pajak Daerah/Bukti Pembayaran adalah bukti penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir elektronik ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
14. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
15. Rekening Bank adalah Rekening Kas Umum Daerah (RKUD) Kabupaten Pakpak Bharat pada PT. Bank Sumut.

16. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah SSPD yang dibuat secara *online* yang berfungsi sebagai sarana pelaporan penghitungan dan/atau pembayaran pajak.
17. Pengawasan Pembayaran Pajak Daerah adalah serangkaian kegiatan pengawasan dan pemantauan atas kepatuhan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban pajak daerah yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
19. 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.
20. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
22. Perbaikan SPPT PBB-P2 adalah rangkaian proses pembetulan SPPT PBB-P2 (nama, luas) dan mutasi PBB-P2.
23. Pembayaran PBB-P2 adalah Pembayaran pajak tentang Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

BAB II
BPHTB SECARA *ONLINE*
Pasal 2

- (1) Kepala Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah berwenang menghubungkan sarana perangkat di setiap PPAT atau PPAT Sementara yang dipilih Wajib Pajak dengan sistem informasi BPHTB secara *online*.
- (2) Sarana dan sistem informasi data transaksi Wajib Pajak BPHTB secara *online* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sarana dan sistem informasi besaran data transaksi BPHTB Wajib Pajak yang digunakan oleh PPAT atau PPAT Sementara untuk mencatat/merekam/menginput setiap transaksi dari masyarakat/subyek pajak yang merupakan dasar pengenaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan data peralihan karena transaksi jual beli, waris, dan hibah wasiat ataupun pemindahan hak lainnya.
- (4) Apabila perangkat dan sistem yang dimiliki PPAT atau PPAT Sementara tidak dapat dihubungkan dengan perangkat dan sistem informasi e-BPHTB secara *online* yang dimiliki Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah, yang disebabkan tidak atau belum terdapatnya jaringan atau oleh sebab lain seperti teknologi informasi yang dimiliki PPAT atau PPAT Sementara tidak dapat dijangkau atau diakses oleh perangkat dan sistem informasi yang dimiliki Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah, maka PPAT atau PPAT Sementara harus menyiapkan perangkat informasi sehingga dapat menghubungkan dengan sistem informasi yang ada di Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah.
- (5) BPHTB secara *online* diterapkan dalam rangka pendaftaran, pelaporan, dan memudahkan proses pembayaran BPHTB.

BAB III
TATA CARA PELAKSANAAN BPHTB TERPADU
Pasal 3

Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah dalam melaksanakan e-BPHTB Terpadu harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi fungsi pelayanan, fungsi pengolah data dan informasi serta fungsi pembukuan dan pelaporan.

Pasal 4

Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 melakukan tugas sebagai berikut:

- a. menerima pendaftaran dan pelaporan SSPD BPHTB dari Wajib Pajak;
- b. meminta data terkait objek pajak kepada fungsi pengolah data dan informasi;
- c. memeriksa Kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
- d. melakukan perbaikan SPPT PBB-P2 dari proses BPHTB.

Pasal 5

Fungsi pengolah data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 melakukan tugas sebagai berikut:

- a. mengelola *data base* objek pajak yaitu mengecek data lokasi BPHTB dan SPPT PBB-P2 dari server PBB-P2;
- b. menyediakan data objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan yaitu melakukan penelitian/verifikasi lapangan terhadap proses BPHTB;
- c. menerbitkan hasil penelitian/verifikasi lapangan; dan
- d. *mengupdate* data PBB-P2 sesuai hasil proses e-BPHTB.

Pasal 6

Fungsi Pembukuan dan Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 melakukan tugas sebagai berikut:

- a. menyiapkan Laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerimaan dan/atau PPAT atau PPAT Sementara;
- b. menerima laporan penerimaan BPHTB dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- c. menerima laporan pembuatan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pejabat pembuat akta tanah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya; dan
- d. menyusun laporan perubahan subjek pajak BPHTB setiap bulan.

BAB IV
TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN
Pasal 7

- (1) Wajib Pajak melalui PPAT atau PPAT Sementara melakukan pendaftaran dan pelaporan pajak terhutang BPHTB dengan Sistem Informasi Pengelolaan e-BPHTB berbasis *web*.
- (2) Pendaftaran dan Pelaporan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan Aplikasi e-BPHTB beserta kelengkapan dokumen pendukungnya.
- (3) e-BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan
 - b. kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.

- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan oleh fungsi pengolah data dan informasi.
- (6) Fungsi pelayanan BPHTB, menyampaikan hasil penelitian SSPD BPHTB Wajib Pajak kepada PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan melalui Aplikasi e-BPHTB secara *online*.

BAB V
TATA CARA PELAKSANAAN PEMBAYARAN
Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak terutang dilakukan dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB melalui Aplikasi e-BPHTB.
- (2) Formulir SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas dan lengkap.
- (3) Wajib Pajak atau PPAT atau PPAT Sementara melakukan penyetoran jumlah pembayaran BPHTB ke rekening Bank yang ditunjuk.
- (4) Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan pembayaran pajak melalui Bank yang ditunjuk.
- (5) Pembayaran BPHTB terhutang dapat dilakukan melalui segala jenis layanan perbankan dan bukti pembayaran yang dikeluarkan oleh layanan perbankan adalah bukti pembayaran yang sah.

Pasal 9

Pembayaran pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan melalui segala jenis layanan perbankan dan bukti pembayaran yang dikeluarkan oleh layanan perbankan adalah bukti pembayaran yang sah.

BAB VI
TATA CARA PELAPORAN PPAT DAN PPAT SEMENTARA
Pasal 10

- (1) Pelaporan besarnya jumlah transaksi atau NPOP sebagai dasar pengenaan BPHTB oleh PPAT atau PPAT Sementara disampaikan paling lambat setiap tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Apabila penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dilakukan pada 1 (satu) hari kerja setelah libur.
- (3) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan benar, jelas, dan lengkap serta ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara.

Pasal 11

- (1) PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk:
 - a. melaporkan bila sistem aplikasi tidak dapat dijalankan kepada Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah.
 - b. menyampaikan informasi kepada Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah paling lambat 2 (dua) hari setelah adanya kerusakan pada Aplikasi.
- (2) Wajib Pajak dan PPAT atau PPAT Sementara berhak:
 - a. memperoleh informasi data kewajiban perpajakan daerah yang seharusnya dibayar dari setiap transaksi pembayaran yang terkait dengan dasar pengenaan pajak daerah; dan
 - b. memperoleh kerahasiaan data transaksi wajib pajak yang dilaksanakan secara *online* dalam rangka pengawasan pembayaran pajak daerah.

Pasal 12

- (1) PPAT atau PPAT Sementara dilarang mengubah data secara *online* dengan cara dan dalam bentuk apapun.
- (2) Apabila larangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilanggar baik sengaja maupun tidak sengaja yang berakibat terjadinya kerugian daerah, PPAT atau PPAT Sementara wajib mengganti seluruh kerugian.

BAB VII
PENGAWASAN
Pasal 13

Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah melakukan pengawasan terhadap data transaksi pembayaran BPHTB secara *online* tanpa mengurangi hak dan kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban melampirkan data/dokumen yang menjadi dasar perhitungan pajak.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pakpak Bharat.

Ditetapkan di Salak
pada tanggal 19 Agustus 2020
Pj. BUPATI PAKPAK BHARAT,

ttd

ASREN NASUTION

Diundangkan di Salak
pada tanggal 19 Agustus 2020
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PAKPAK BHARAT,

ttd

SAHAT BANUREA



BERITA DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT TAHUN 2020 NOMOR 27