



BUPATI MANDAILING NATAL
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI MANDAILING NATAL
NOMOR 22 TAHUN 2021

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN DAN PELAPORAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MANDAILING NATAL,

Menimbang : bahwa untuk untuk mengoptimalkan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Mandailing Natal Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3794);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4286);

3. 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);

4. 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);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);

6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Mandailing Natal Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Mandailing Natal Tahun 2011 Nomor 7);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Mandailing Natal Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Mandailing Natal (Lembaran Daerah Kabupaten Mandailing Natal Tahun 2016 Nomor 6);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Mandailing Natal.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan Daerah Kabupaten Mandailing Natal.
3. Bupati adalah Bupati Mandailing Natal.
4. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Mandailing Natal yang selanjutnya disebut BPKPAD adalah Badan yang merupakan unsur pelaksana urusan Pemerintahan Bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah/Barang Milik Daerah.
5. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Mandailing Natal.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Pendapatan dan/atau Perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Bendahara Penerimaan adalah Pejabat fungsional yang ditunjuk untuk menerima, menyimpan, menyetorkan, menatausahakan uang Pendapatan Daerah dalam rangka pelaksanaan APBD.
8. Kantor Pertanahan/BPN adalah Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal.
9. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang Sidempuan.

10. Bank atau tempat lain yang ditunjuk Bupati adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
11. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang Daerah pada Bank yang ditunjuk oleh Bupati.
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah.
13. Badan adalah sekumpulan orang 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 (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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.
14. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBBP2 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.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Dokumen terkait Perolehan Hak atas dan/atau Bangunan atau dokumen pendukung adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan, dapat berupa perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
17. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
18. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah nilai perolehan objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
19. 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.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBBP2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
22. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Umum Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
23. Surat Setoran Pajak Daerah Elektronik yang selanjutnya disebut e-SSPD adalah SSPD yang dibuat secara elektronik yang digunakan sebagai SSPD.
24. Pembayaran adalah jumlah yang diterima atau yang seharusnya diterima atas pajak terutang dari Wajib Pajak.
25. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa denda.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut 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.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disebut SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada jumlah pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
29. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak yang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
30. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang Pajak dan biaya penagihan Pajak.
31. 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 SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, surat tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau surat keputusan keberatan.
32. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh WajibPajak.

33. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan Banding berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
34. Putusan Banding adalah putusan Badan peradilan pajak atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
35. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan perhitungannya.
36. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh BPKPAD, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak Daerah, menerbitkan/ menghapus Nomor Objek Pajak/ Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah.
37. Validasi adalah penentuan harga dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat atau pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
38. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek Pajak dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
39. 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, menjual barang yang telah disita.
40. Sanksi Administrasi adalah tanggungan atau pembebanan berupa denda, bunga dan kenaikan pajak akibat administrasi perpajakan.
41. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut ZNT adalah Area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, dengan batas bersifat imajiner atau pun nyata sesuai penggunaan tanah.
42. Sistem elektronik yang selanjutnya disebut sebagai sistem adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi menyiapkan, mengumpulkan, mengelola, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan dan/atau menyebarkan informasi elektronik.
43. *Online* adalah sambungan langsung antara subsistem satu dengan subsistem lainnya secara elektronik dan terintegrasi serta *real time*.

BAB II
TATA CARA PEMUNGUTAN BPHTB

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 2

- (1) Tata cara pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, meneliti, memverifikasi, memvalidasi, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB serta pengawasannya.
- (2) Tata cara pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) meliputi prosedur:
 - a. pendaftaran SSPD BPHTB;
 - b. penelitian SSPD BPHTB;
 - c. pembayaran BPHTB;
 - d. pelaporan BPHTB;
 - e. penagihan; dan
 - f. keberatan, pengurangan dan banding.
- (3) Prosedur pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan prosedur pendaftaran BPHTB ke kantor BPKPAD.
- (4) Prosedur Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan prosedur verifikasi yang dilakukan Pejabat atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
- (5) Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan prosedur pembayaran pajak yang terutang yang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (6) Prosedur pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan prosedur pencatatan dan pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta perolehan/ peralihan hak atas tanah dan bangunan.
- (7) Prosedur Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan prosedur penetapan surat tagihan, SKPDKB, SKPDKBT, dan surat teguran yang dilakukan oleh Kepala Badan.
- (8) Prosedur penetapan Surat Keputusan Keberatan, Pengurangan dan Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f merupakan prosedur penetapan persetujuan /penolakan atas pengajuan keberatan, pengurangan BPHTB dan banding yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPKPAD harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi:
 - a. fungsi pelayanan;
 - b. fungsi pengolahan data dan informasi; dan
 - c. fungsi pembukuan dan pelaporan.

- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi pelayanan yang diberikan terhadap Wajib Pajak dalam proses pendaftaran, penelitian, maupun proses permohonan keberatan dan pengurangan BPHTB.
- (3) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, bertugas untuk mengelola data base 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 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pendaftaran SSPD BPHTB

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak atau kuasanya mengisi dan menandatangani SSPD BPHTB dengan benar, jelas, dan lengkap.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat data Wajib Pajak dan objek pajak, NJOP, harga transaksi/ nilai pasar dan jumlah pajak yang terutang.

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak melakukan pendaftaran SSPD BPHTB ke kantor BPKPAD.
- (2) Dalam pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BPKPAD dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan/BPN dalam rangka pendaftaran dan pemindahan hak.
- (3) Dalam pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BPKPAD dapat melakukan kerjasama dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dalam rangka validasi data Wajib Pajak.
- (4) Dalam pendaftaran SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wajib Pajak dapat dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.
- (5) Dalam hal nilai BPHTB yang seharusnya terutang nihil, Wajib Pajak tetap diwajibkan mengisi formulir SSPD BPHTB untuk diverifikasi.

Bagian Ketiga Penelitian dan Penetapan SSPD BPHTB

Pasal 6

- (1) Bupati melalui Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian dokumen permohonan BPHTB dan penetapan SSPD BPHTB.

- (2) Penelitian dokumen permohonan BPHTB dan penetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pejabat yang mempunyai fungsi pelayanan.
- (3) Penetapan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sah setelah ditandatangani oleh Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 7

- (1) Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB meliputi:
 - a. Kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
 - b. Kesesuaian Nomor Objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan Nomor Objek Pajak yang tercantum dalam SPPT atau bukti pembayaran PBBP2 lainnya dan pada basis data PBBP2;
 - c. Kesesuaian NJOP bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi permeter persegi pada basis data PBBP2;
 - d. Kesesuaian NJOP Bangunan permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBBP2;
 - e. Kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi Nilai Perolehan Objek Pajak, NJOP, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, Tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - f. Kebenaran penghitungan BPHTB yang akan disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri;
 - g. SSPD BPHTB harus sudah ditandatangani oleh pemohon dan pihak terkait; dan
 - h. Kelengkapan dokumen pendukung SSPD BPHTB.
- (2) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (3) Proses penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian ditempat.
- (4) Dalam hal proses Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB perlu dilakukan Penelitian lapangan maka proses Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak yang terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli adalah harga transaksi, apabila harga transaksi sulit diketahui maka dalam Penelitian dokumen permohonan SSPD BPHTB mempertimbangkan:
 - a. NJOP pada tahun berkenaan;
 - b. Peraturan Bupati atau Keputusan Bupati tentang harga dasar tanah atau ZNT.

- c. Nilai transaksi yang sudah terjadi di wilayah/ Daerah berkenaan pada tahun berkenaan; dan
- d. Informasi harga transaksi tanah hasil penelitian lapangan.

Pasal 8

- (1) Besaran BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif Pajak dengan dasar pengenaan Pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- (2) Dasar pengenaan Pajak untuk BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (3) Nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) meliputi:
 - a. Harga transaksi untuk jual beli.
 - b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (4) Apabila Nilai Perolehan objek sebagaimana dimaksud pada ayat (3) lebih rendah dari NJOP PBBP2, maka Nilai Perolehan Objek Pajak ditentukan sebesar NJOP PBBP2.
- (5) NPOPTKP BPHTB diberlakukan 1 (satu) kali untuk setiap Wajib Pajak dalam 1 (satu) tahun berkenaan selain hibah wasiat dan waris.

Bagian Keempat Pembayaran dan Penyetoran BPHTB

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak membayar atau menyetor BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB yang telah dilakukan Penelitian, Pemeriksaan, atau Verifikasi.
- (2) Jangka waktu pembayaran dan penyetoran BPHTB yang terutang adalah paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak.
- (3) Apabila setelah 6 (enam) bulan, Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran, maka SSPD BPHTB dinyatakan tidak berlaku dan harus dilakukan pendaftaran ulang.
- (4) Pembayaran BPHTB dilakukan di kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati yang ditentukan dalam SSPD BPHTB.
- (5) Apabila pembayaran BPHTB dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan BPHTB harus disetor ke kas Daerah melalui Bendahara Penerimaan BPKPAD selambat-lambatnya 1 x 24 jam atau dalam waktu yang ditentukan oleh Bupati.

Bagian Kelima
Pelaporan BPHTB

Pasal 10

- (1) Pelaporan BPHTB dilaksanakan oleh Pejabat yang melaksanakan fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah.

Pasal 11

Fungsi pembukuan dan pelaporan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen dari bank dan /atau bendahara penerimaan dan/atau disesuaikan dengan dokumen yang dilaporkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala KPKNL.

Bagian Keenam
Penagihan

Pasal 12

- (1) Pengelola atau Pejabat yang membidangi Penagihan dapat menerbitkan STPD dalam hal:
 - a. dari hasil penelitian SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung;
 - b. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - c. wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa denda.
- (2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak.

Pasal 13

- (1) Prosedur Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak.
- (2) Prosedur Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penetapan STPD dan/atau SKPDKB BPHTB dan/atau SKPDKBT.
- (3) Pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan/atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa setelah sebelumnya diberikan surat teguran.
- (4) Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dengan memperhatikan:
 - a. surat teguran pertama selama 7 (tujuh) hari kerja.

- b. surat teguran kedua selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran pertama.
- c. surat teguran ketiga selama 7 (tujuh) hari kerja setelah habis masa surat teguran kedua.

Pasal 14

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan.
- (2) Kedaluwarsa penagihan Pajak tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Piutang BPHTB yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (4) Penghapusan piutang BPHTB yang sudah kedaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan keputusan Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam Keberatan, Banding dan Pengurangan

Pasal 15

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk terhadap:
 - a. SPPT;
 - b. SKPD;
 - c. SKPDKB;
 - d. SKPDKBT;
 - e. SKPDLB;
 - f. SKPDN; dan
 - g. pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (3) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

- (5) Pengajuan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pemeriksaan.
- (3) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.
- (4) Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas keberatan dapat berupa :
 - a. menerima seluruhnya dalam hal pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian dalam hal pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal pajak yang terutang berdasarkan hasil surat keputusan/ ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 17

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan banding atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (2) Pengajuan Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (3) Pengajuan Banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan Banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPDLB.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan Banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan Banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 19

Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan BPHTB kepada Bupati melalui Kepala BPKPAD.

Pasal 20

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak.
- (2) Kondisi tertentu objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain, lahan pertanian yang sangat terbatas, bangunan ditempati sendiri yang dikuasai atau dimiliki oleh golongan Wajib Pajak tertentu.
- (3) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebesar:
 - a. 50% (lima puluh persen) bagi:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran.
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi Pemerintah.
 - b. 75% (tujuh puluh lima persen) bagi:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi.
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
 - c. 100% (seratus persen) bagi Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum.

Pasal 21

- (1) Ketentuan mengenai langkah-langkah Pendaftaran, Penelitian, pemeriksaan/ verifikasi dan Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 9 serta Keberatan, Banding dan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 sampai dengan Pasal 19 tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Format formulir SSPD BPHTB tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 22

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak atau lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (6) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (7) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

TATA CARA PELAPORAN PEMBUATAN AKTA ATAU RISALAH LELANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Pasal 23

Tata cara pelaporan meliputi proses pelaporan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau Kepala KPKNL dalam pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (2) Kepala KPKNL menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan/BPN melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Pasal 25

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala KPKNL wajib membuat laporan tertulis kepada Bupati melalui Kepala BPKPAD atas pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani dan wajib dilampirkan fotokopi kutipan akta yang tercantum dalam laporan.
- (3) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. Disampaikan secara langsung;
 - b. Melalui media elektronik dalam bentuk file PDF; dan
 - c. Melalui jasa pengirim barang.
- (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk kepentingan:
 - a. Penelitian lapangan atas kebenaran informasi yang tercantum dalam SSPD BPHTB; dan atau
 - b. Pelaporan mutasi subjek dan objek PBBP2.
- (5) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan Peraturan Bupati ini.

Pasal 26

Apabila dalam 1 (satu) bulan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau kepala KPKNL tidak menerbitkan akta atau risalah lelang, tetap wajib membuat dan menyampaikan laporan dengan keterangan Nihil.

Pasal 27

Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah bertugas:

- a. melakukan pemantauan dan penelitian tentang kebenaran, kelengkapan, isi dan tertib penyampaian laporan bulanan pembuatan akta atau risalah lelang BPHTB;

- b. melakukan pemutakhiran data objek dan subjek PBBP2 berdasarkan laporan bulanan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau kepala KPKNL;
- c. melakukan pengawasan atas kewajiban pembayaran BPHTB; dan
- d. melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan/BPN.

Pasal 28

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala KPKNL yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala KPKNL yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Sanksi administrasi berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disetorkan ke Kas Daerah Kabupaten Mandailing Natal pada bank yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Penyetoran sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan menggunakan surat tanda setoran kas Daerah.
- (5) Surat setoran sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat oleh pengelola atau Pejabat yang mempunyai fungsi Penetapan dan Penagihan.

Pasal 29

- (1) Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala KPKNL secara terus menerus tidak melaporkan dan tidak menyetorkan sanksi administratif berupa denda maka Pejabat berwenang melakukan tindakan.
- (2) Tindakan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah:
 - a. Pejabat membidangi pelayanan melakukan penghentian pelayanan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala KPKNL, sebelum menyelesaikan laporan atau menyetorkan sanksi administratif berupa denda;
 - b. Pejabat yang membidangi penetapan dan penagihan melakukan Penagihan dengan menerbitkan surat teguran; dan
 - c. Pejabat yang membidangi pengawasan dan pengendalian melakukan pemeriksaan.

BAB IV VERIFIKASI BPHTB SECARA SISTEM *ONLINE*

Pasal 30

- (1) Dalam rangka untuk mempermudah pelayanan kepada masyarakat, prosedur pemungutan dan pelaporan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dapat dilakukan secara Sistem *Online*.

- (2) Pemungutan BPHTB secara Sistem *Online* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses verifikasi formulir e-SSPD BPHTB secara elektronik melalui aplikasi e-BPHTB milik Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal dengan layanan berbasis *Web Service*.
- (3) Dalam pelaksanaan verifikasi e-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal bekerja sama dengan Kantor Pertanahan/BPN sebagai pihak yang menerbitkan sertifikat hak tanah dan pihak bank yang ditunjuk sebagai tempat penerimaan uang Daerah.
- (4) Kerja sama dengan Kantor Pertanahan/BPN sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pengintegrasian data pertanahan dengan data perpajakan Daerah PBBP2 dan BPHTB melalui layanan *host to host* antara aplikasi pertanahan milik Kantor Pertanahan/BPN dengan aplikasi perpajakan Daerah milik Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal.
- (5) Kerja sama dengan Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam rangka penerapan layanan pembayaran pajak Daerah melalui *delivery channel* bank dan/atau *channel* lainnya dengan menggunakan teknologi *host to host*.

Pasal 31

- (1) Penerapan verifikasi e-SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 menjadi wajib setelah dinyatakan tersedianya aplikasi e-BPHTB milik Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Kepala Badan wajib melakukan pemeliharaan terhadap aplikasi e-BPHTB, dan apabila terjadi kegagalan atau gangguan sistem pada aplikasi e-BPHTB, demi berjalannya pelayanan maka Kepala Badan dapat mengambil langkah-langkah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Ketentuan dan tata cara verifikasi BPHTB secara Sistem *Online* tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Format formulir e-SSPD BPHTB tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BABV KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 32

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. perwakilan Diplomatik dan Konsulat berdasarkan asas timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas Badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

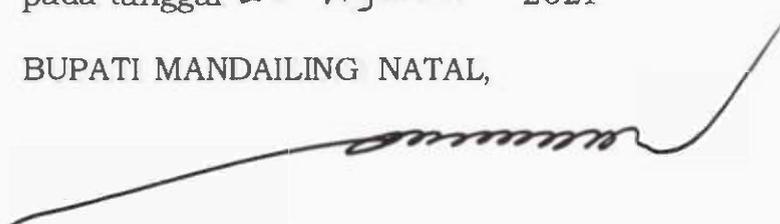
BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

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

Ditetapkan di Panyabungan
pada tanggal 26 Agustus 2021

BUPATI MANDAILING NATAL,



MUHAMMAD JAFAR SUKHAIRI NASUTION

Diundangkan di Panyabungan
Pada tanggal 26 Agustus 2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MANDAILING NATAL,



GOZALI

BERITA DAERAH KABUPATEN MANDAILING NATAL TAHUN 2021 NOMOR 22