



BUPATI BANGKA
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG

SALINAN
PERATURAN BUPATI BANGKA
NOMOR 17 A TAHUN 2019

TENTANG
TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGKA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bangka, maka dipandang perlu menetapkan Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan Peraturan Bupati Bangka;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan, sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);

2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);

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

4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

6. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 2010 Nomor 1 Seri A);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Bangka (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 2016 Nomor 6 Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 3 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tahun 2019 Nomor 2 Seri D);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI BANGKA TENTANG TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bangka.
2. Bupati adalah Bupati Bangka.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
4. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah selanjutnya disebut BP2RD adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Bangka.
5. Kepala BP2RD adalah Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Bangka.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perkebunan yang selanjutnya disebut BPHTB perkebunan adalah bea perolehan yang dikenakan atas perubahan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan atas usaha perkebunan.
7. 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.
8. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
10. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagiantahun pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah.

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 (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongs, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi Lainnya, Lembaga dan Bentuk Badan Lainnya termasuk kontrak Invenstasi Kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NPOP adalah besaran nilai/ harga objek yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
13. Nilai Perolehan Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/ harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
14. Satuan biaya maksimum per hektar pembangunan kebun adalah biaya yang dikeluarkan dalam membangun kebun mulai dari tahap Investigasi lahan dan persiapan, tahap pembangunan dan konstruksi serta tahap operasi dan pemeliharaan.
15. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
16. Dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
17. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
18. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
19. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran Pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
20. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
21. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda, yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

22. Surat Ketetapan Pajak Daerah adalah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak terutang.
23. 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.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
25. 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.
26. 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 terutang atau seharusnya tidak terutang.
27. 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 Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan.
28. 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 Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Satuan biaya maksimum per hektar pembangunan kebun adalah biaya yang dikeluarkan dalam membangun kebun mulai dari tahap Investigasi lahan dan persiapan, tahap pembangunan dan konstruksi serta tahap operasi dan pemeliharaan.

BAB II KEWENANGAN

Pasal 2

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan BPHTB yang terhutang kepada Wajib Pajak.
- (2) Dalam rangka percepatan pelayanan kepada masyarakat, Bupati dapat mendelegasikan kewenangan pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dalam hal pajak terutang dibawah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah.

BAB III
TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN BPHTB
Bagian Kesatu
Syarat Pemberian Pengurangan BPHTB

Pasal 3

Bupati dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang kepada Wajib Pajak karena :

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak;
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab akibat tertentu; atau
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

Pasal 4

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, antara lain :

- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
- b. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;
- c. 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 pengembang dan dibayar secara angsuran; dan
- d. Wajib Pajak orang pribadi yang perolehan hak karena waris atau menerima hibah wasiat yang diterima dari orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Pasal 5

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, antara lain :

- a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
- c. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
- d. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
- e. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (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;

- f. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS; dan
- g. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan dalam rangka pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum;

Pasal 6

Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c adalah untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, serta rumah sakit swasta milik Institusi Pelayanan Sosial Masyarakat.

Bagian Kedua Persentase Pengurangan BPHTB

Pasal 7

Besarnya pengurangan BPHTB ditetapkan sebagai berikut :

- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c;
- b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dan Pasal 4 huruf d, Pasal 5 huruf a, Pasal 5 huruf b, Pasal 5 huruf e, Pasal 5 huruf f, Pasal 5 huruf g dan Pasal 6;
- c. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dan Pasal 5 huruf c; dan
- d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d.

Bagian Ketiga Tata Cara Pengajuan Pengurangan BPHTB

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak terutang mengajukan permohonan secara tertulis mengenai permohonan pengurangan BPHTB, disertai dengan alasan yang jelas dan ditujukan kepada Bupati melalui Kepala BP2RD;
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melampirkan :
 - a. permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 5 huruf a, Pasal 5 huruf b, Pasal 5 huruf d, Pasal 5 huruf e, Pasal 5 huruf f, Pasal 5 huruf g dan Pasal 6 adalah sebagai berikut:
 - 1. fotokopi SSPD;
 - 2. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - 3. fotokopi akta/risalah lelang/keputusan pemberian hak baru/putusan hakim/sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun/dokumen lain yang dipersamakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 4. fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/paspor/kartu keluarga atau dokumen lain yang dipersamakan);
 - 5. surat keterangan Lurah/Kepala Desa/keterangan lainnya yang terkait; dan
 - 6. dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- b. permohonan pengurangan BPHTB oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c, yaitu:
 1. fotokopi SSPD;
 2. fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB;
 3. Fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuidasi/keputusan BPPN atau bukti bahwa telah disetujui oleh Pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan atau utang usaha;
 4. fotokopi sertifikat hak; dan
 5. dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terutang pajak BPHTB.

Pasal 9

Dalam hal Wajib Pajak tidak dapat memenuhi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dikarenakan keadaan di luar kekuasaannya, maka Wajib Pajak tersebut harus memberikan bukti atas keadaan tersebut.

Bagian Keempat Pembukuan dan pemeriksaan

Pasal 10

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan Pajak Daerah.
- (2) Bupati melalui Kepala BP2RD dapat membentuk panitia pelaksana/petugas dalam melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan surat permohonan yang wajib dilengkapi oleh Wajib Pajak dengan melampirkan berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (3) Wajib Pajak yang melakukan permohonan pengurangan BPHTB wajib memperlihatkan dan/atau meminjamkan dokumen yang menjadi dasar objek pajak terhutang.
- (4) Jika surat permohonan dinyatakan lengkap, maka kepala BP2RD melalui petugas menerima surat permohonan tersebut dengan memberikan tanda terima surat/berkas kepada Wajib Pajak.

Pasal 11

Kepala BP2RD atau pejabat yang ditunjuk terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap kebenaran dan kelayakan Permohonan Pengurangan BPHTB oleh Wajib Pajak.

Pasal 12

Dalam hal pajak terutang diatas Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Kepala BP2RD menyampaikan telahaan/nota dinas berupa saran dan masukan mengenai pengurangan BPHTB dimaksud paling lambat 15 (lima belas) hari kerja kepada Bupati setelah diterimanya surat permohonan.

Bagian Kelima Keputusan Pengurangan BPHTB

Pasal 13

- (1) Bupati atau Kepala BP2RD sesuai dengan kewenangannya memberikan Keputusan Pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak permohonan tersebut.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat permohonan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

Pasal 14

Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan Bupati atau Kepala BP2RD tidak memberikan Keputusan atas permohonan tersebut, maka permohonan Pengurangan BPHTB dinyatakan dikabulkan seluruhnya dengan mengacu pada ketentuan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7, dan Bupati atau Kepala BP2RD wajib menerbitkan Keputusan yang mengabulkan seluruhnya atas Pengurangan BPHTB yang diajukan oleh wajib Pajak.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur dan ditetapkan lebih lanjut dengan Surat Keputusan Bupati.

Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Sungailiat
pada tanggal 11 Maret 2019

BUPATI BANGKA,

Cap/dto

MULKAN

Diundangkan di Sungailiat
Pada tanggal 11 Maret 2019

**Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGKA,**

Cap/dto

AKHMAD MUKHSIN

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGKA TAHUN 2019 NOMOR 20

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM,

Cap/dto

TIAMAN FAHRUL ROZI, SH. MH
PEMBINA TK I
NIP. 19660608 198603 1 004