



BUPATI KEPULAUAN ANAMBAS
PROVINSI KEPULAUAN RIAU

PERATURAN BUPATI KEPULAUAN ANAMBAS
NOMOR 35 TAHUN 2019

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN/ATAU KERINGANAN ATAU
PEMBEBASAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEPULAUAN ANAMBAS,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan program prioritas percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah, perlu dilakukan penyiapan dokumen penguasaan/pemilikan tanah, sarana dan prasarana yang diperlukan bagi masyarakat agar tanah yang dimiliki dapat didaftarkan;
 - b. bahwa untuk mendukung pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, Pemerintah Daerah perlu memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan dan/atau Keringanan Atau Pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);

2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
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 33 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Anambas di Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4879);
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 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas (Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Nomor 4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas

Tahun 2014 Nomor 32, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Anambas Nomor 34);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN/ATAU KERINGANAN ATAU PEMBEBASAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kepulauan Anambas.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Kepulauan Anambas.
3. Bupati adalah Bupati Kepulauan Anambas.
4. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Badan adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan dibidang Pendapatan Daerah.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah Kontribusi Wajib kepada Daerah yang terhutang 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.
7. 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.
8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan.
10. Hak atas tanah dan/bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
11. Perolehan Hak karena Waris adalah perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
12. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

13. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
14. Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat NPOP-BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.
15. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah Nilai Objek Pajak yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak sebelum perhitungan besarnya pajak terutang.
16. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat NJOP-PBB 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 ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
17. Pejabat pembuat akta tanah/pejabat lelang adalah pihak yang berwenang menerbitkan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
18. Dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
19. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke kas daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
20. 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.

BAB II UMUM

Pasal 2

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan Pajak BPHTB kepada Wajib Pajak yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan untuk program pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- (2) Pemberian pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan Pajak BPHTB Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan berdasarkan asas

keadilan dan asas timbal balik.

BAB III SAYARAT DAN TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN/ATAU KERINGANAN PAJAK BPHTB

Bagian Kesatu Syarat

Pasal 3

- (1) Pemberian Pengurangan dan/atau keringanan Pajak BPHTB hanya dapat diberikan untuk seluruh SSPD BPHTB objek pajak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, didasarkan pada pertimbangan azas keadilan sebesar 50% (lima puluh persen).
- (2) Terhadap Wajib Pajak yang sama yang memiliki beberapa objek pajak hanya dapat mengajukan permohonan pengurangan dan/atau keringanan BPHTB.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak telah diberikan pengurangan dan/atau keringanan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pengurangan dan/atau keringanan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan dan/atau keringanan BPHTB atas objek pajak.

Bagian Kedua Tata Cara

Pasal 4

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan dan/atau keringanan Pajak BPHTB secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. foto copi keputusan pemerintah mengenai program pemerintah di bidang pertanahan;
 - b. foto copy Peta Bidang atau Surat Ukur dari Badan Pertanahan Nasional;
 - c. Identitas diri (KTP);
 - d. foto copy SPPT-PBB dan bukti pembayaran SPPT-PBB;
 - e. melunasi tunggakan PBB tahun sebelumnya; dan
 - f. Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB sebelum melakukan pembayaran dan membayar BPHTB terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan dan/atau keringanan.
- (2) Berdasarkan permohonan pengurangan dan/atau keringanan BPHTB dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan melakukan pemeriksaan berkas permohonan dan menetapkan:
 - a. menolak permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya tidak memenuhi ketentuan pada ayat (1); atau
 - b. menerima permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya memenuhi ketentuan pada ayat (1).
- (3) terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Kepala Badan menerbitkan surat penolakan yang disertai dengan alasan penolakan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.
- (4) Surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak surat penolakan ditandatangani.

- (5) dalam hal berkas permohonan pengurangan dan/atau keringanan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b Badan melakukan verifikasi.
- (6) berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 60 (enam puluh) hari kerja Kepala Badan menerbitkan keputusan pengurangan dan/atau keringanan Pajak BPHTB.
- (7) Keputusan pengurangan dan/atau keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat dalam jangka waktu (7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani.

BAB IV SYARAT DAN TATA CARA PEMBERIAN PEMBEBASAN PAJAK BPHTB

Bagian Kesatu Syarat

Pasal 5

- (1) Pemberian Pembebasan Pajak BPHTB hanya dapat diberikan untuk 1 (satu) SSPD-BPHTB per objek pajak.
- (2) Terhadap Wajib Pajak yang sama yang memiliki beberapa objek pajak hanya dapat mengajukan permohonan pembebasan BPHTB untuk 1 (satu) objek pajak yang Nilai Perolehan Objek Pajaknya (NPOP) terbesar diantara objek pajak yang lainnya.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak telah diberikan pembebasan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pembebasan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pembebasan BPHTB atas objek yang sama.

Bagian Kedua Tata Cara

Pasal 6

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pembebasan Pajak BPHTB secara tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. fotokopi keputusan pemerintah mengenai program pemerintah di bidang pertanahan;
 - b. fotokopi Peta Bidang atau Surat Ukur dari Badan Pertanahan Nasional;
 - c. identitas diri (KTP);
 - d. fotokopi SPPT-PBB dan bukti pembayaran SPPT-PBB tahun terakhir; dan
 - e. melunasi tunggakan PBB tahun sebelumnya.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkan Keputusan Kepala BPN.
- (3) Berdasarkan permohonan pembebasan BPHTB dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan melakukan pemeriksaan berkas permohonan dan menetapkan:
 - a. menolak permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya tidak memenuhi ketentuan pada ayat (1); atau
 - b. menerima permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya memenuhi ketentuan pada ayat (1).

- (4) Terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, Kepala Badan menerbitkan surat penolakan yang disertai dengan alasan penolakan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.
- (5) Surat Penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak surat penolakan ditandatangani.
- (6) Dalam hal berkas permohonan pembebasan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b Badan melakukan verifikasi.
- (7) Berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) paling lama 60 (enam puluh) hari kerja Kepala Badan menerbitkan keputusan pembebasan Pajak BPHTB.
- (8) Keputusan pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

No.	PARAF KOORDINASI	PARAF
1.	SEKRETARIS DAERAH	
2.	ASS. UMUM	
3.	KABAG HUKUM	

Ditetapkan di Tarempa
pada tanggal 25 Juni 2019

BUPATI KEPULAUAN ANAMBAS,

ABDUL HARIS

Diundangkan di Tarempa
pada tanggal 25 Juni 2019

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KEPULAUAN ANAMBAS,

SAHTIAR

BERITA DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN ANAMBAS TAHUN 2019 NOMOR 44