BUPATI ACEH BESAR

PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR 10 TAHUN 2019

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN, PEMBEBASAN DAN PENGAJUAN KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH BESAR,

Menimbang :

a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 18 ayat (2) Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Besar tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan, Pembebasan dan Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 7 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Wilayah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
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 368) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara 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);
4. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Provinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3893);

5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
7. 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);
8. 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 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);
9. 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 Nomor 5950);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6322);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
12. Qanun Kabupatan Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2010 Nomor 04, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Nomor 01).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI ACEH BESAR TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN, PEMBEBASAN DAN PENGAJUAN KEBERATAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten Aceh Besar adalah bagian dari Daerah Propinsi Aceh sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati.
2. Pemerintahan Kabupaten adalah penyelenggara urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten Aceh Besar adalah unsur penyelenggara pemerintahan daerah kabupaten yang terdiri atas Bupati dan perangkat daerah Kabupaten Aceh Besar.
4. Bupati adalah Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman wilayah daerah.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman.
8. Badan adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Besar
9. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Besar yang menyelenggarakan urusan di bidang pengelolaan Keuangan Daerah.
10. Kepala Bidang adalah Kepala Bidang yang menyelenggarakan urusan di bidang Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah.
11. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. 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.
13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

AR

14. Perolehan hak atas tanah dan/atau bagnunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
15. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak perolehan beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
16. Perolehan Hak karena Waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
17. 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.
18. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB 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.
19. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang digunakan untuk menyetor besarnya Pajak Yang Terutang kepada Wajib Pajak
20. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.
21. 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 Perolehah Hak atas Tanah dan Bangunan.
22. 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.
23. 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 nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

BAB II
PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGAN DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu
Pengurangan

Pasal 2

(1) Atas permohonan Wajib Pajak, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari pokok pajak.
(2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan untuk kepentingan daerah, kepentingan sosial dan keagamaan, antara lain sebagai berikut:
    a. Pengurangan BPHTB setinggi-tingginya sebesar 25% (dua puluh lima persen) untuk Rumah Sederhana (RS), Rumah Subsidi, Rumah Susun Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran; atau

b. Pengurangan BPHTB setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh persen) untuk:
   1. 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 dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat;
   2. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah;
   3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP-PBB;
   4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
   5. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Badan Pengelolaan Keuangan Daerah;
   6. Wajib Pajak Badan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan dari Perusahaan Asuransi dan Reasuransi;
   7. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, dayah/sekolah/universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat;
   8. Wajib Pajak orang pribadi, veteran, PNS, TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh tanah dan/atau bangunan rumah dinas melalui jual beli atau perbuatan hukum lainnya yang diperoleh dari veteran, PNS, TNI/POLRI, pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang sah sebagai penerima rumah dinas pemerintah.

Bagian Kedua
Keringanan

Pasal 3

(1) Bupati karena jabatannya dapat memberikan keringanan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari dasar pengenaan pajak atau pokok pajak.
(2) Pemberian keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan pertimbangan keadaan tertentu seperti krisis ekonomi dan/atau keuangan dan bencana alam, antara lain:
   a. 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 kebijakan pemerintah;

b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penanda-tanganan akte.

(3) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pada penetapan pemerintah pusat atau pemerintah Kabupaten sesuai kewenangannya yang menerangkan telah terjadi keadaan krisis ekonomi maupun keadaan karena bencana alam.

Bagian Ketiga
Pembebasan

Pasal 4

(1) Bupati karena jabatannya atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pembebasan kepada Wajib Pajak atau objek pajak tertentu berdasarkan asas keadilan dan asas timbal balik (resiprositas).
(2) Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebagian atau seluruhnya.
(3) Pemberian pembebasan sebagian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada pertimbangan asas keadilan antara lain sebagai berikut:
   a. Pembebasan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) untuk:
      1. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan (prona) dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi;
      2. Wajib Pajak Orang Pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya.
   b. Pembebasan sebesar 100% (seratus persen) untuk:
      1. Wajib Pajak Badan KORPRI yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
      2. Kepada Duta Besar dengan anggota Korps Diplomatik Negara Sahabat dengan pertimbangan asas timbal balik (resiprositas) sesuai dengan konvensi Wina 1961 dan perubahannya.

Pasal 5

Bupati karena jabatannya mendelegasikan pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, kepada Kepala Badan atas nama Bupati.

BAB III
TATA CARA PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN
DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu
Tata Cara Pengurangan

Pasal 6

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), secara tertulis kepada Kepala Badan.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 30 hari sejak diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

(3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan persyaratan antara lain:

a. Untuk Rumah Sakit (RS), Rumah Subsidi, Rumah Susun Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran sebagai berikut:
   1. bukti kepemilikan Rumah Susun;
   2. bukti kepemilikan Rumah Subsidi;
   3. bukti pembayaran PPh;
   4. bukti pembayaran BPHTB;
   5. bukti SPPT-PBB tahun berjalan; dan
   6. surat pernyataan perolehan rumah dari pengembang.

b. Untuk 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 sebagai berikut:
   1. Akte Pendirian dan perubahannya;
   2. Surat pernyataan atau keterangan dari pejabat pemerintah setempat;
   3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, mengenai Hak Guna Bangunan atau hak lainnya;
   4. Bukti pembayaran PPh;
   5. Bukti pembayaran BPHTB; dan
   6. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir;

c. Untuk Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ruginya di bawah NJOP-PBB sebagai berikut:
   1. Surat keterangan hasil ganti rugi dari pemerintah;
   2. Akte jual beli;
   3. Identitas diri; dan
   4. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

d. Untuk Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum sebagai berikut:
   1. Surat keterangan penggantian atas tanah dari pemerintah;
   2. Surat kavling atas tanah atau surat sejenisnya;
   3. Identitas diri; dan
   4. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

e. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, dayah/sekolah/universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat sebagai berikut:
   1. Akte pendirian dan perubahannya;
   2. Surat Izin Usaha dari instansi berwenang;
   3. Surat Keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat setempat;
   4. Identitas diri; dan
   5. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

f. Wajib Pajak Orang Pribadi atau badan yang memperoleh hak pengelolaan selain kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten serta lembaga pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum Perumahan Nasional sebagai berikut:

1. Akte pendirian dan perubahannya;
2. Surat Keputusan hak pengelolaan dari instansi di luar kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah daerah, lembaga pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum Perumahan Nasional; dan
3. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

Pasal 7

(1) Pemberian pengurangan 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 pengurangan 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 pengurangan BPHTB dan telah diterbitkan keputusan pengurangan, maka Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan BPHTB atas objek yang sama.

Pasal 8

(1) Berdasarkan permohonan pengurangan BPHTB dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Kepala Badan selanjutnya melakukan penelitian administrasi dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. Menolak permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya tidak memenuhi ketentuan Pasal 6; atau
   b. Menerima permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya memenuhi ketentuan Pasal 6.
(2) Terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
(3) Penyampaian surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan paling lama 7 (tujuh) hari kerja kepada Wajib Pajak yang bersangkutan sejak ditandatangani surat penolakan.
(4) Dalam hal permohonan pengurangan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja menerbitkan keputusan pengurangan yang ditandatangani oleh Kepala Badan.
(5) Dalam hal pemberian keputusan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sebelumnya dapat dilakukan pembahasan oleh Tim Pembahasan yang dibentuk oleh Kepala Badan.
(6) Keputusan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani.

Bagian Kedua
Tata Cara Keringanan

Pasal 9

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) secara tertulis kepada Kepala Badan.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

(3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan antara lain:
   a. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak, krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah meliputi:
      1. Keputusan Pengadilan atas restrukturisasi usaha atau dinyatakan pailit;
      2. Dampak, krisis ekonomi dan moneter sekurang-kurangnya dinyatakan oleh pemerintah baik resmi maupun berdasarkan keterangan atau informasi dari lembaga pemerintah atau media surat kabar;
      3. Akte pendirian dan perubahannya;
      4. Surat Izin Usaha dari instansi berwenang;
      5. Identitas diri; dan
      6. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.
   b. Wajib Pajak yang terkena bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami, kebakaran dan lain-lain meliputi:
      1. Bencana alam sekurang-kurangnya telah dinyatakan oleh pemerintah baik resmi maupun berdasarkan keterangan atau informasi dari lembaga pemerintah atau media surat kabar;
      2. Bukti keadaan objek pajak terkena bencana alam;
      3. Akte Pendirian dan perubahannya;
      4. Surat Izin Usaha dari instansi berwenang;
      5. Identitas diri; dan
      6. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

Pasal 10

(1) Berdasarkan permohonan keringanan BPHTB dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Kepala Badan melakukan penelitian administrasi dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. Menolak permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya tidak memenuhi ketentuan Pasal 9; atau
   b. Menerima permohonan apabila permohonan beserta persyaratannya memenuhi ketentuan Pasal 9.

(2) Terhadap permohonan yang ditolak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

(3) Penyampaian surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani surat penolakan.

(4) Dalam hal permohonan keringanan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Kepala Badan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja menerbitkan keputusan keringanan yang ditandatangani oleh Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan kewenangannya.

(5) Dalam hal pemberian keputusan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sebelumnya dapat dilakukan pembahasan oleh Tim Pembahasan yang dibentuk oleh Kepala Badan.
(6) Keputusan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Wajib Pajak paling lama dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani keputusan.

Bagian Ketiga
Tata Cara Pembebasan

Pasal 11

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) secara tertulis kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.
(3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan sekurang-kurangnya antara lain:
    a. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan (prona) dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi meliputi:
        1. Keputusan Pemerintah mengenai program pemerintah di bidang pertanahan (prona);
        2. Surat keterangan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis yang diterbitkan oleh pejabat setempat;
        3. Identitas diri; dan
        4. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.
    b. Wajib Pajak pribadi yang namanya tercatat sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya meliputi:
        1. Keputusan dari instansi pemerintah bersangkutan yang menetapkan sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah;
        2. Nomor Induk Pegawai/NIP;
        3. Surat Keputusan Purna Bakti/Pensiun;
        4. Identitas diri;
        5. Kartu Keluarga; dan
        6. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.
    c. Wajib Pajak Badan KORPRI yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS meliputi:
        1. Surat keterangan dari Kementerian Perumahan yang menetapkan KORPRI/PNS memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
        2. Akte Pendirian dan perubahannya;
        3. Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar;
        4. Identitas diri; dan
        5. Bukti pembayaran SPPT-PBB 5 (lima) tahun terakhir.

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut yang bersifat teknis mengenai pengurangan, keringanan dan pembebasan serta tugas Tim Pembahasan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan.

BAB IV
TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN

Pasal 13

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
   a. SPTPD-BPHTB
   b. SKPDKB;
   c. SKPDKBT;
   d. SKPDLB;
   e. SKPDN; dan
   f. STPD.

(2) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau penanggung Pajak.

Pasal 14

Permohonan keberatan yang diajukan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Badan Pengelolaan Keuangan Daerah dengan disertai alasan-alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah Pajak yang terutang atau Pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;
b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan Pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa Pajak dengan melampirkan fotokopinya;
d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan Pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan adalah tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah;
f. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya; dan
g. format surat permohonan keberatan, tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 15

(1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 tidak dianggap sebagai pengajuan keberatan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
(2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Ditetapkan di Kota Jantho
pada tanggal 1 April 2019 M
25 Rajab 1440 H

BUPATI ACEH BESAR,

MAWARDI ALI

Diundangkan di Kota Jantho
pada tanggal 1 April 2019 M
25 Rajab 1440 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BESAR,

ISKANDAR

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR TAHUN 2019 NOMOR 10

KEBERATAN BPHTB

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Keberatan atas Ketetapan BPHTB pada SKBKB/SKBKBT/SKBLB/SKBN*) Nomor .....

Yth. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah
Kabupaten Aceh Besar

Yang bertanda tangan di bawah ini:
Nama : .....
No. KTP : .....
Alamat : .....
Kecamatan .....

Sebagai Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak *) BPHTB atas tanah atau bangunan yang terletak di:
Alamat : .....
Kecamatan .....
No. SPPT/NOP : .....

Berdasarkan Akta/Risalah Lelang/SK Pemberian Hak Baru/Putusan Pengadilan *):
Nomor : .....
Yang dibuat oleh : .....
Jenis Perolehan Hak : .....
Pembayaran BPHTB : .....

Dengan ini mengajukan keberatan atas ketetapan BPHTB pada SKBKB/SKBKBT/SKBKLB/SKBN *) No. ..... Tanggal ..... sebesar Rp. ..... Dengan alasan: .....
.....

Bersama ini dilampirkan pula:
1. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan kepada orang/pihak lain).
2. Foto copy KTP atau identitas lainnya dari Wajib Pajak.
3. Foto copy Surat Setoran BPHTB (SSB).
4. Asli SKBKB/SKBKBT/SKBLB/SKBN *)
5. Foto copy Akta/Risalah Lelang/SK Pemberian Hak Baru/Putusan Pengadilan *).
6. Foto copy SPPT PBB tahun terakhir untuk objek Pajak yang bersangkutan.
7. Foto copy bukti pembayaran PBB (SSP/STTS) tahun terakhir untuk objek pajak yang bersangkutan.

..... 2019
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

PERMOHONAN PENGURANGAN BPHTB

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Pengurangan BPHTB

Yth. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah
Kabupaten Aceh Besar

Yang bertanda tangan di bawah ini:
Nama : .....
No. KTP : .....
Alamat : .....
Kecamatan .....

Sebagai Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak *) BPHTB atas tanah atau bangunan yang terletak di:
Alamat : .....
Kecamatan .....
No. SPPT/NOP : .....

Berdasarkan Akta/Risalah Lelang/SK Pemberian Hak Baru/Putusan Pengadilan *):
Nomor : .....
Yang dibuat oleh : .....
Jenis Perolehan Hak : .....
Pembayaran BPHTB : .....

Dengan ini mengajukan permohonan pengurangan sebesar .....% (.....) dari BPHTB yang seharusnya terhutang dengan alasan:
.....

Bersama ini dilampirkan pula:
1. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan kepada orang/pihak lain).
2. Foto copy KTP atau identitas lainnya dari Wajib Pajak.
3. Foto copy Surat Setoran BPHTB (SSB).
4. Foto copy Surat Keterangan Keuchik atau keterangan/dokumen lain yang memperkuat alasan permohonan.
5. Foto copy SPPT PBB tahun terakhir untuk objek Pajak yang bersangkutan.
6. Foto copy bukti pembayaran PBB (SSP/STTS) tahun terakhir untuk objek pajak yang bersangkutan.

..... 2019
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

PERMOHONAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BPHTB

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB

Yth. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah
Kabupaten Aceh Besar

Yang bertanda tangan di bawah ini:
Nama : .....
No. KTP : .....
Alamat : .....
Kecamatan .....

Sebagai Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak *) BPHTB atas tanah atau bangunan yang terletak di:
Alamat : .....
Kecamatan .....
No. SPPT/NOP : .....

Berdasarkan Akta/Risalah Lelang/SK Pemberian Hak Baru/Putusan Pengadilan *):
Nomor : .....
Yang dibuat oleh : .....
Jenis Perolehan Hak : .....
Pembayaran BPHTB : .....

Dengan ini mohon pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebesar Rp. ..... (.....)
dengan alasan .....

Untuk pengembalian yang kami mohon adalah:
a. Dibayar tunai.
b. Dipindah bukukan oleh Bank ..... No. Rek. .....
Atas Nama .....
c. Kompensasi dengan .....

Bersama ini dilampirkan pula:
1. Surat Kuasa dari Wajib Pajak (dalam hal dikuasakan kepada orang/pihak lain).
2. Foto copy KTP atau identitas lainnya dari Wajib Pajak.
3. Foto copy Surat Setoran BPHTB (SSB).
4. Asli SK Keberatan/SK Pengurangan/SK Pembetulan/Putusan Banding*).
5. Foto copy SPPT PBB tahun terakhir untuk objek Pajak yang bersangkutan.
6. Foto copy bukti pembayaran PBB (SSP/STTS) tahun terakhir untuk objek pajak yang bersangkutan.

..... 2019
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

SURAT KETERANGAN
NOMOR: .....

Yang bertanda tangan di bawah ini Keuchik ..... Kecamatan ..... Kabupaten Aceh Besar, menerangkan dengan sesungguhnya:

Nama : .....
Alamat : .....
Kecamatan .....
Nomor KTP : .....

Adalah memang benar memiliki dan/atau memanfaatkan sebidang tanah dengan luas ..... M2, yang diatasnya telah/belum *) berdiri bangunan dengan luas .....M2, yang terletak di jalan .....
.....

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas Utara : .....
Batas Timur : .....
Batas Selatan : .....
Batas Barat : .....

Tanah dan/atau bangunan tersebut sampai saat ini belum tercatat sebagai Objek Pajak Bumi dan Bangunan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian Surat Keterangan ini untuk dapat dipergunakan dalam penerbitan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan.

..... 2019
Wajib Pajak/Kuasa Wajib Pajak

(.....)

*) Coret yang tidak perlu

PERSYARATAN PELAYANAN BPHTB

Lampiran : Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Besar
Nomor :
Tanggal :
Tentang : Standar Pelayanan PBB dan BPHTB pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Besar

Validasi SSPD BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Asli SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dibayar dalam hal tidak nihil. 3. Fotocopy identitas. 4. Surat Kuasa (apabila dikuasakan). 5. Fotocopy akte jual beli/tukar menukar/hibah/ pemisahan hak/penggabungan usaha/surat Keputusan Pemberian Hak/Surat penunjukan pemenang lelang dan/atau tanda bukti pelunasan lelang/surat pengikatan jual beli/surat pernyataan transaksi (pilih satu satu sesuai jenis perolehan haknya). 6. Surat Pesanan Rumah (SPR) dan Daftar Harga (price list) apabila objek perolehan bumi dan bangunan merupakan kawasan perumahan (real estate) town house/cluster ataupun komplek perumahan dan pertokoan. 7. Fotocopy sertifikat/letter C. 8. Surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa yang diketahui kelurahan. 9. Fotocopy IMB (surat keterangan lain yang sejenis). 10. Fotocopy SPPT tahun bersangkutan dan lunas PBB 5 tahun terakhir.
Jangka waktu penyelesaian	3 hari kerja atau 5 hari kerja apabila diperlukan verifikasi lapangan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya
Produk pelayanan	SSPD BPHTB yang sudah divalidasi
Informasi lebih lanjut	Badan Pengelolaan Keuangan Daerah bidang Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Kurang Bayar (SPPDKB)

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Fotokopi identitas. 3. Surat kuasa (apabila dikuasakan). 4. Asli SSPD BPHTB. 5. Apabila lampiran 4 bukan SSPD BPHTB asli agar melampirkan bukti pembayaran dari bank. 6. Bukti alasan kurang bayar.

Jangka waktu penyelesaian	2 hari
Biaya/tarif	Tidak ada biaya
Produk layanan	SPPDKB dan/atau SSPDKB BPHTB

Pengurangan Pembayaran BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan pengurangan secara tertulis. 2. Asli SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dibayar sesuai perhitungan Wajib Pajak. 3. Fotokopi identitas. 4. Surat Kuasa (apabila dikuasakan). 5. Fotokopi akte jual beli/tanda bukti pendaftaran peralihan hak waris. 6. Fotokopi sertifikat/Letter C. 7. Surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa yang diketahui keuchik. 8. Fotokopi IMB/surat keterangan lain yang sejenis tentang luas bangunan. 9. Fotokopi SPPT tahun bersangkutan dan lunas PBB 5 tahun. 10. Data pendukung lainnya antara lain: tanda bukti rumah dinas/rumah subdisi/rumah sangat sederhana/rumah sederhana.
Jangka waktu penyelesaian	2 bulan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya.
Produk pelayanan	Surat keputusan pengurangan BPHTB SSPD BPHTB yang telah divalidasi.

Pembetulan SSPD BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Fotokopi identitas KTP/KK/sejenisnya. 3. Surat kuasa (apabila dikuasakan). 4. Asli SSPD BPHTB yang telah divalidasi. 5. Bukti kesalahan.
Jangka waktu penyelesaian	2 bulan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya.
Produk pelayanan	Surat keterangan pembetulan SSPD BPHTB.

Surat Keterangan Bebas BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Fotokopi identitas. 3. Surat Kuasa (apabila dikuasakan). 4. Fotokopi akte jual beli. 5. Fotokopi sertifikat/Letter C. 6. Surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa yang diketahui kelurahan. 7. Fotokopi SPPT tahun bersangkutan dan lunas PBB 5 tahun terakhir.

Jangka waktu penyelesaian	2 bulan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya.
Produk pelayanan	Surat keterangan bebas BPHTB.

Keberatan SPPDKB BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Fotokopi identitas. 3. Surat kuasa (apabila dikuasakan). 4. Asli SPPDKB BPHTB. 5. Bukti/dokumen pendukung keberatan SSPDKB BPHTB.
Jangka waktu penyelesaian	2 bulan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya.
Produk pelayanan	Surat keputusan tentang Keberatan SPPDKB BPHTB.

Restitusi dan Kompensasi BPHTB
Pembetulan SSPD BPHTB

Komponen	Uraian
Persyaratan	1. Permohonan tertulis Wajib Pajak. 2. Fotokopi identitas. 3. Surat kuasa (apabila dikuasakan). 4. Asli SSPD BPHTB. 5. Asli SK penyelesaian keberatan SPPDKB. 6. Bukti/dokumen pendukung kelebihan pembayaran BPHTB. 7. Nomor rekening Wajib Pajak. 8. Kwitansi bukti penerimaan pembayaran restitusi.
Jangka waktu penyelesaian	2 bulan
Biaya/tarif	Tidak ada biaya.
Produk pelayanan	Surat keputusan kompensasi/restitusi.