



BUPATI SITUBONDO PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SITUBONDO
NOMOR 47 TAHUN 2022

TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI
PESERTA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN SITUBONDO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat terhadap hak atas tanah sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan, pemerintah menetapkan kebijakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - b. bahwa berdasarkan Surat Gubernur Jawa Timur Nomor : 593/33896/011.1/2021 tanggal 23 Desember 2021 Perihal : permohonan dukungan percepatan pelaksanaan PTSL dan mewujudkan peta Jawa Timur lengkap, Pemerintah Kabupaten diharapkan untuk dapat mendukung program tersebut diantaranya dengan memberikan pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 96 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bupati dapat memberikan

pembebasan pembayaran atas pokok pajak daerah dengan memperhatikan kondisi wajib pajak dan/atau objek pajak;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Situbondo;

Mengingat

:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Pemerintahan Daerah dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

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 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);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1972 tentang Perubahan Nama dan Pemindahan Tempat Kedudukan Pemerintah Daerah Kabupaten Panarukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1972 Nomor 36);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
10. 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);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
12. Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 172);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Hak Penetapan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);
15. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 tentang Pedoman Pengembangan, Penataan dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 279);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2011 Nomor 20, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 20);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2016 Nomor 6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2021 Nomor 5).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI PESERTA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SITUBONDO

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.
3. Bupati adalah Bupati Situbondo.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Situbondo
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Situbondo.
6. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
7. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.
8. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
9. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data

fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

10. Kelurahan adalah bagian wilayah dari Kecamatan sebagai perangkat Kecamatan.
11. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
12. Peserta PTSL adalah masyarakat pemohon yang mendaftarkan bidang tanahnya untuk diikutkan dalam program PTSL.
13. 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.
14. Obyek Pajak adalah obyek pajak bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali obyek pajak sektor perkebunan, kehutanan 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. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
17. Data nominatif adalah data dari Kantor Pertanahan yang berisi nama masyarakat penerima sertifikat dari kegiatan PTSL, berikut alamat, kecamatan, desa/kelurahan, luas bumi, luas bangunan, nomor hak, Nomor Induk Kependudukan (NIK), dan pekerjaan.
18. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah suatu pedoman atau acuan untuk melaksanakan tugas pekerjaan sesuai dengan fungsi dan alat penilaian kinerja instansi pemerintah berdasarkan indikator-indikator teknis, administratif dan prosedural sesuai tata kerja, prosedur kerja dan sistem kerja pada unit kerja yang bersangkutan.

19. Pusat Perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud pembebasan BPHTB untuk peserta program PTSL di Kabupaten Situbondo sebagai berikut :

- a. terlaksananya sinergi kebijakan dalam upaya mendukung percepatan pelaksanaan program PTSL di Daerah; dan
- b. membantu meringankan beban masyarakat atas kewajiban pembayaran BPHTB bagi peserta program PTSL di Daerah.

Pasal 3

Tujuan pembebasan BPHTB untuk peserta program PTSL di Daerah sebagai berikut:

- a. percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat pada Kantor Pertanahan melalui program PTSL; dan
- b. memberikan pembebasan BPHTB kepada peserta program PTSL di Kabupaten Situbondo.

BAB III PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 4

- (1) Bupati berwenang memberikan pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL.
- (2) Dalam pelaksanaan pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati berkoordinasi dengan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 5

Pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dikecualikan atas objek pajak yang meliputi :

- a. objek pajak yang digunakan untuk pembangunan perumahan dan pusat perbelanjaan; dan
- b. objek pajak yang memiliki harga pasar di atas Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

BAB IV SASARAN DAN KRITERIA PENERIMA PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 6

- (1) Pembebasan BPHTB diberikan kepada peserta program PTSL di Daerah.
- (2) Kriteria penerima pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah;
 - a. berdomisili di Kabupaten Situbondo yang dibuktikan dengan KTP-El;
 - b. terdaftar pada data nominatif program PTSL yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan telah ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati;
 - c. telah melunasi akumulasi PBB P2 yang terutang hingga tahun berjalan; dan
 - d. memiliki 1 (satu) bidang tanah dengan luas sampai dengan 4.000 (empat ribu meter persegi) pada daftar nominatif program PTSL.

Pasal 7

- (1) Berdasarkan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b dilakukan verifikasi dan validasi terhadap daftar penerima pembebasan BPHTB oleh Tim.
- (2) Hasil verifikasi dan validasi daftar penerima pembebasan BPHTB oleh Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh Tim.
- (3) Tim Verifikasi dan Validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V KETENTUAN PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 8

Pemberian pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL di Daerah diberikan sesuai kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yang dibuktikan dengan:

- a. fotokopi KTP pemohon;
- b. fotokopi SPPT PBB terakhir;
- c. fotokopi sertifikat tanah; dan
- d. *share* lokasi objek pajak.

Pasal 9

Pembebasan BPHTB hanya diberikan 1 (satu) kali pada 1 (satu) orang pemilik dengan mengacu pada Nomor Induk Kependudukan (NIK).

BAB VI

MEKANISME PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 10

- (1) Peserta program PTSL di Daerah mengajukan pembebasan BPHTB melalui Bapenda.
- (2) Pengajuan Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilengkapi berkas administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (3) Peserta program PTSL di Daerah mengirimkan berkas administrasi yang sudah lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Badan untuk divalidasi.

Pasal 11

Ketentuan lebih lanjut tentang prosedur pelayanan pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL akan diatur dalam SOP yang diterbitkan oleh Kepala Badan.

BAB VII

MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 12

- (1) Bupati melaksanakan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL di Daerah.
- (2) Bupati menugaskan Bapenda untuk melakukan monitoring dan evaluasi pelaksanaan pembebasan BPHTB bagi peserta program PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Bupati dengan tembusan kepada Inspektorat Daerah selaku unsur pengawas penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

BAB VIII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 13

Sertifikat PTSL yang telah terbit sejak Januari 2022 dapat diberikan pembebasan BPHTB apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Situbondo
Pada tanggal 07 Juni 2022

BUPATI SITUBONDO,

ttd.

KARNA SUSWANDI

Diundangkan di Situbondo
Pada tanggal 07 Juni 2022
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO,

ttd.

SYAIFULLAH



SALINAN sesuai dengan Aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM

ANNA KUSUMA, S.H.,M.Si

Pembina (IV/a)

19831221 200604 2 009

BERITA DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2022 NOMOR 47