



BUPATI TULUNGAGUNG
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI TULUNGAGUNG
NOMOR 43 TAHUN 2023

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI
PESERTA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TULUNGAGUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat terhadap hak atas tanah berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan, perlu menetapkan kebijakan kemudahan program pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - b. bahwa berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017-Nomor: 590-3167A Tahun 2017- Nomor: 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis, Pemerintah Kabupaten diharapkan untuk dapat mendukung program tersebut diantaranya dengan memberikan pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi peserta program pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tulungagung tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- Mengingat :
1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
 3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 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 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);
 7. Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 172);
 8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);
 9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Hak Penetapan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);
 10. Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2020 Nomor 10, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 66 Tahun 2021 (Berita Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2021 Nomor 67);

Q 2

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tulungagung.
2. Pemerintah Daerah adalah KabupatenTulungagung.
3. Bupati adalah Bupati Tulungagung.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tulungagung.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tulungagung.
6. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
7. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.
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 pajak 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. Peserta Program PTSL adalah masyarakat pemohon yang mendaftarkan bidang tanahnya untuk diikutkan dalam program PTSL.

11. Objek Pajak adalah objek pajak bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali objek pajak sektor perkebunan, kehutanan dan pertambangan.
12. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
13. 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.
14. 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, dan pekerjaan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini 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 ditetapkan Peraturan Bupati ini sebagai berikut:

- a. percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah masyarakat pada Kantor Pertanahan melalui program PTSL; dan
- b. memberikan pembebasan BPHTB kepada Peserta Program PTSL di Daerah.

BAB III PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 4

- (1) Bupati berwenang memberikan pembebasan BPHTB bagi Peserta Program PTSL di Daerah.
- (2) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan 1 (satu) kali pada 1 (satu) orang pemilik dengan mengacu pada Nomor Induk Kependudukan.
- (3) Dalam memberikan pembebasan BPHTB bagi Peserta Program

4 2

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

KRITERIA PENERIMA PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 6

- (1) Kriteria penerima pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:
 - a. berdomisili di Daerah;
 - b. terdaftar pada Data Nominatif program PTSL yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan telah ditetapkan dengan 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 Data Nominatif program PTSL.
- (2) Kriteria penerima pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
 - b. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB P2 terakhir;
 - c. fotokopi sertifikat tanah; dan
 - d. *share* lokasi objek pajak.

Pasal 7

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

BAB V
MEKANISME PENGAJUAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 8

- (1) Peserta Program PTSL di Daerah mengajukan pembebasan BPHTB melalui Bapenda dengan dilengkapi berkas administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (2) Pengajuan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Kepala Badan.

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut tentang prosedur pelayanan pengajuan pembebasan BPHTB bagi Peserta Program PTSL diatur dalam Standar Operasional Prosedur yang diterbitkan oleh Kepala Badan.

BAB VI
MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 10

- (1) Bupati melaksanakan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan pembebasan BPHTB bagi Peserta Program PTSL di Daerah.
- (2) Bupati dalam melaksanakan monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menugaskan Bapenda.
- (3) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Bupati dengan tembusan kepada perangkat daerah yang melaksanakan pengawasan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 11

Sertifikat PTSL yang telah terbit sejak Januari 2023 dapat diberikan pembebasan BPHTB apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

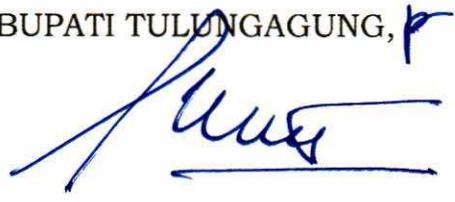
Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

6 2

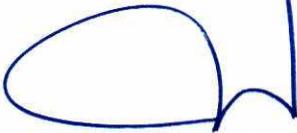
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tulungagung.

Ditetapkan di Tulungagung
pada tanggal 4 Mei 2023

BUPATI TULUNGAGUNG, 

 MARYOTO BIROWO

Diundangkan di Tulungagung
pada tanggal 4 Mei 2023
SEKRETARIS DAERAH,



Drs. SUKAJI, M.Si

Pembina Utama Madya

NIP. 19640119 198508 1 003

Berita Daerah Kabupaten Tulungagung

Tahun 2023 Nomor 43