



BUPATI KAPUAS HULU  
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI KAPUAS HULU  
NOMOR 17 TAHUN 2021

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KAPUAS HULU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KAPUAS HULU,

Menimbang : bahwa dalam pelaksanaan pajak daerah, Bupati atau pejabat yang berwenang berdasarkan permohonan wajib pajak dapat memberikan pengurangan dan pembebasan pajak untuk meningkatkan pelayanan, keadilan dan kepastian hukum bagi wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu menetapkan Peraturan Bupati Kapuas Hulu tentang Tata Cara Pemberian Insentif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kapuas Hulu;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang

- Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
  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 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);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
  7. Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 18

Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;

8. Peraturan Bupati Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KAPUAS HULU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kapuas Hulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Kapuas Hulu.
3. Bupati adalah Bupati Kapuas Hulu.
4. Badan Keuangan Daerah selanjutnya disingkat BKD adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kapuas Hulu.
5. Kepala BKD adalah Kepala BKD Kabupaten Kapuas Hulu.
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib pajak 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.

7. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. 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.
9. 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, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
10. Pengurangan Pajak adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas obyek pajak dengan mengurangi sebagian jumlah pajak daerah yang seharusnya wajib dibayar oleh wajib pajak yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
11. Pembebasan adalah membebaskan wajib pajak dari kewajiban membayar pajak daerah berdasarkan ketentuan perundang-undangan atau karena kebijakan daerah yang dilaksanakan setelah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
12. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti.

## BAB II

### PEMBERIAN INSENTIF BPHTB

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 2

#### Ruang Lingkup

Pemberian insentif BPHTB meliputi serangkaian kegiatan yang dimulai dari permohonan Wajib Pajak sampai proses pemberian pengurangan dan pembebasan BPHTB.

#### Bagian Kedua

#### Sistem dan Prosedur Pemberian Pengurangan BPHTB

#### Pasal 3

- (1) Sistem dan prosedur pemberian insentif BPHTB adalah pelaksanaan pemberian insentif BPHTB oleh Bupati berdasarkan pengajuan permohonan insentif BPHTB oleh Wajib Pajak.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berupa pengurangan dan pembebasan BPHTB.
- (3) Wajib Pajak yang dapat diberikan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya harus memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:
  - a. investasi baru yang berjalan kurang dari 3 (tiga) tahun sejak waktu pendirian;
  - b. investasi yang sudah lama berjalan sebelum peraturan ini dibuat dan terkena dampak sistemik terhadap perekonomian di Kabupaten Kapuas Hulu;
  - c. investasi yang menyerap tenaga kerja lokal minimal 60%;
  - d. untuk pertimbangan sosial, pendidikan, serta keagamaan; dan
  - e. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

#### Pasal 4

- (1) Untuk pertimbangan sosial, Pendidikan serta keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf d, Bupati dapat memberikan pengurangan dan pembebasan pajak terutang BPHTB.
- (2) Pengurangan pajak terutang BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada:
  - a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan karena waris/hibah/hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan diberikan pengurangan sebesar 50%.
  - b. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Obyek Pajak, yaitu:
    1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa diberikan pengurangan sebesar 75%; dan
    2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun berturut-turut yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan diketahui Lurah/Kepala Desa setempat, diberikan pengurangan sebesar 50%.
  - c. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
    1. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dan hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP PBB yang dibuktikan dengan surat pembayaran, diberikan pengurangan sebesar 50%;
    2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang dibuktikan dengan surat pembayaran, diberikan pengurangan sebesar

50% ;

3. 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 diberikan pengurangan sebesar 75%;
  4. 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 diberikan pengurangan sebesar 50%;
  5. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Aparat Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, Pensiunan/ Purnawirawan Aparat Sipil Negara, Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia atau Janda/Duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah diberikan pengurangan sebesar 75%; dan
  6. 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 instansi yang berwenang yang dibuktikan dengan surat keputusan persetujuan diberikan pengurangan sebesar 50%;
- (3) Pemberian pembebasan pajak terutang BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan pada:
- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah di bidang pertanahan yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/ Lurah setempat;

- b. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia, yang dibuktikan dengan surat keputusan dari Badan Korps Pegawai Republik Indonesia; dan
- c. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat lainnya yang dibuktikan dengan akta pendirian lembaga/institusi.

### Bagian Ketiga

#### Tata Cara Pemberian Pengurangan BPHTB

##### Pasal 5

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Bupati melalui Kepala BKD.
- (2) Permohonan pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan:
  - a. foto copy kartu Tanda Penduduk/Kartu Keluarga/SIM/Paspor/ identitas lain;
  - b. bukti-bukti lain yang menguatkan alasan permohonan pengurangan dan pembebasan Pajak yang terhutang;
  - c. bukti pelunasan pembayaran Pajak Daerah masa Pajak/atau Tahun Pajak sebelumnya; dan
  - d. dokumen yang dipersyaratkan untuk pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (3) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BKD melakukan pemeriksaan terkait permohonan pengurangan dengan mempertimbangkan kemampuan Wajib Pajak.
- (4) Guna pelaksanaan pemeriksaan atas permohonan pengurangan



sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala BKD membentuk Tim Teknis.

- (5) Hasil pemeriksaan oleh Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dituangkan dalam berita acara pemeriksaan sebagai dasar pertimbangan Keputusan Bupati atau Kepala BKD.
- (6) Keputusan Bupati atau Keputusan Kepala BKD atas permohonan pengurangan diberikan paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara lengkap dan benar.
- (7) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah terlampaui dan tidak ada suatu keputusan, maka permohonan pengurangan dianggap diterima.

#### Pasal 6

Permohonan pengurangan BPHTB beserta sanksi administrasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 hanya berlaku untuk 1 (satu) objek BPHTB dalam tahun pajak berjalan.

#### Bagian Keempat

#### Tata Cara Pemberian Pembebasan

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pembebasan BPHTB kepada Bupati melalui Kepala BKD.
- (2) Permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan:
  - a. foto copy kartu Tanda Penduduk/Kartu Keluarga/SIM/Paspor/ identitas lain;
  - b. bukti-bukti lain yang menguatkan alasan permohonan pengurangan dan pembebasan Pajak yang terhutang;
  - c. bukti pelunasan pembayaran Pajak Daerah masa Pajak/atau Tahun Pajak sebelumnya; dan
  - d. dokumen yang dipersyaratkan untuk pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

- (3) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BKD melakukan pemeriksaan terkait permohonan pembebasan dengan mempertimbangkan kemampuan Wajib Pajak.
- (4) Guna pelaksanaan pemeriksaan atas permohonan pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala BKD membentuk Tim Teknis.
- (5) Hasil pemeriksaan oleh Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dituangkan dalam berita acara pemeriksaan sebagai dasar pertimbangan keputusan Bupati atau Kepala BKD.
- (6) Keputusan Bupati atau Keputusan Kepala BKD atas permohonan pembebasan diberikan paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara lengkap dan benar.
- (7) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah terlampaui dan tidak ada suatu keputusan, maka permohonan pengurangan atau permohonan keringanan dianggap diterima.
- (8) Pengajuan permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara kolektif melalui Kepala Desa/Lurah setempat.

#### Pasal 8

Permohonan Pembebasan Pajak beserta sanksi administrasinya berlaku untuk satu objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 hanya berlaku untuk 1 (satu) objek BPHTB dalam tahun pajak berjalan.

### BAB III

#### WEWENANG PEMBERIAN PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN

#### Pasal 9

- (1) Bupati berwenang memberikan keputusan pengurangan dan pembebasan BPHTB.
- (2) Kewenangan pemberian pengurangan dan pembebasan BPHTB

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. dalam hal pajak yang terhutang paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pemberian pengurangan dan pembebasan ditetapkan oleh Kepala BKD;
- b. dalam hal pajak yang terhutang lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), maka pemberian pengurangan dan pembebasan ditetapkan langsung oleh Bupati; dan
- c. dalam hal pajak yang terhutang lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), maka pemberian pengurangan dan pembebasan ditetapkan oleh Bupati setelah mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

#### BAB IV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Putussibau  
pada tanggal 17 Maret 2021

☉ BUPATI KAPUAS HULU, 7

  
A FRANSISKUS DIAAN

Diundangkan di Putussibau  
pada tanggal 18 Maret 2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU,

  
MOHD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN KAPUAS HULU TAHUN 2021  
NOMOR 17