



**BUPATI KOLAKA**  
**PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN BUPATI KOLAKA**  
**NOMOR 34 TAHUN 2023**

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

**BUPATI KOLAKA ,**

- 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 Sulawesi Tenggara Nomor : 590/532/2023 tanggal 31 Januari 2023 Perihal : pelaksanaan gerakan pemasangan tanda batas (GEMAPATAS) dan peringanan BPHTB, 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 Kolaka;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  2. Pasal Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah – daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
  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
  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 beberapa Kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan kedua Atas Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
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 2 Tahun 2022 tentang cipta kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
  7. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601), Sebagaimana telah di ubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 tahun 2023 tentang penetapan-penetapan. Pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022, tentang cipta kerja menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6821);
  8. 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);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 Kolaka Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
17. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 5 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi dan Perangkat Daerah Kabupaten Kolaka

MEMUTUSKAN :

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kolaka.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Kolaka.
3. Bupati adalah Bupati Kolaka.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kolaka.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kolaka.
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 Kolaka.
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 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 perundangundangan.
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.

#### Pasal 2

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

- a. terlaksananya sinergi kebijakan dalam upaya mendukung percepatan pelaksanaan program PTSL di Daerah; dan
- b. membantu meringankan beban Khusus masyarakat Tidak Mampu 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 Kolaka.

## BAB II 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 III

### 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 Kolaka yang dibuktikan dengan KTP-Elektronik;
  - 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 IV

#### 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 V

### 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 VI

### 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 VII  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 13

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

BAB VII  
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 Kolaka.

Ditetapkan di Kolaka

Pada tanggal 31 Juli 2023

  
BUPATI KOLAKA,  
  
AHMAD SAFEI

Diundangkan di Kolaka

Pada tanggal : 31 Juli 2023

PJ. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KOLAKA,

  
WARDI

BERITA DAERAH KABUPATEN KOLAKA TAHUN 2023 NOMOR 34