



WALI KOTA BINJAI
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN WALI KOTA BINJAI
NOMOR 25 TAHUN 2023

TENTANG

PEMBERIAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP TAHUN ANGGARAN 2023

WALI KOTA BINJAI,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia;
- b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan Pajak Daerah dan telah efektif dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Binjai sejak Tahun 2011 dengan Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa dalam rangka mendukung Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Binjai, perlu diberikan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi wajib pajak terhadap bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran hak atas tanah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pemberian Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2023;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6);
2. Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-kota Kecil dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang

4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
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 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);
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. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
9. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Binjai, Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dan Kabupaten Daerah Tingkat II Deli Serdang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3322);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
12. 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);
13. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);

14. Peraturan

14. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1275);
16. 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);
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);
18. Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Binjai Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Binjai Nomor 1);
19. Peraturan Walikota Binjai Nomor 8A Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Binjai sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Binjai Nomor 31 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Walikota Binjai Nomor 8A Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Binjai (Berita Daerah Kota Binjai Tahun 2017 Nomor 31);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PEMBERIAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TAHUN ANGGARAN 2023.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Binjai.

2. Pemerintahan.....

2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Binjai.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Binjai.
6. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
7. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai.
8. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah Kota Binjai.
9. 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.
10. Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
11. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak Atas Tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/BUMN/BUMD/Desa.
12. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPKPAD adalah Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Binjai.
13. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BPKPAD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Binjai.
14. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

15. Perolehan Hak

15. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
16. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan dan bangunan.

BAB II
RUANG LINGKUP DAN TUJUAN
Pasal 2

- (1) Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini adalah pemberian pembebasan pembayaran BPHTB terhadap Program Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran pertama kali bagi seluruh masyarakat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kota Binjai pada Tahun Anggaran 2023.
- (2) Tujuan ditetapkannya Peraturan Wali Kota ini adalah sebagai pedoman dalam pemberian pembebasan terhadap pembayaran BPHTB untuk mendukung percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Binjai pada Tahun Anggaran 2023.

BAB III
DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN
Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Pasal 4

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 5

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dengan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).

BAB IV.

BAB IV
PEMBERIAN PEMBEBASAN PEMBAYARAN BPHTB
Pasal 6

- (1) Pemberian pembebasan terhadap pembayaran BPHTB dari besaran pokok BPHTB yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Contoh perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB V
KOORDINASI
Pasal 7

- (1) Pemberian Pembebasan pembayaran BPHTB ini merupakan proses lanjut dari Telaahan Staf Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Nomor 700/222/BKPAD/I/2023 Hal Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor 700/16298 tanggal 29 Desember 2022, Perihal Tindak Lanjut Rekomendasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- (2) Pemberian pembebasan terhadap pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilaksanakan oleh Kepala BPKPAD berkoordinasi dengan Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Wali Kota.

BAB VI
PENGAWASAN
Pasal 8

- (1) Pengawasan atas pelaksanaan Peraturan Wali Kota ini dilaksanakan oleh BPKPAD.
- (2) Kepala BPKPAD wajib melaporkan hasil pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wali Kota.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 9

Pelaksanaan pemberian pembebasan terhadap pembayaran BPHTB untuk pendaftaran pertama kali bagi seluruh masyarakat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tetap berpedoman pada:

- a. Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; dan

b. Peraturan

- b. Peraturan Walikota Binjai Nomor 8A Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Binjai sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Binjai Nomor 31 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Walikota Binjai Nomor 8A Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Binjai.

Pasal 10

Pemberian pembebasan terhadap pembayaran BPHTB untuk pendaftaran pertama kali bagi seluruh masyarakat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk tahun 2023.

Pasal 11

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Binjai.

Ditetapkan di Binjai
pada tanggal 31 Juli 2023

WALI KOTA BINJAI,

ttd

AMIR HAMZAH



Diundangkan di Binjai
pada tanggal 31 Juli 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA BINJAI,

ttd

IRWANSYAH NASUTION

BERITA DAERAH KOTA BINJAI TAHUN 2023 NOMOR 25

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA BINJAI
NOMOR 25 TAHUN 2023
TENTANG
PEMBERIAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DALAM KEGIATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

CARA PERHITUNGAN PEMBERIAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

NJOP PBB	= Rp. 100.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	= Rp. 80.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP)	= (NJOP PBB- NPOPTKP)
(Rp. 100.000.000,- - Rp. 80.000.000,-)	= Rp. 20.000.000,-
Tarif BPHTB	= 5% x NPOP KP = (5% x Rp. 20.000.000,-) = Rp. 1.000.000,-
Pengurangan BPHTB	= 100% x Rp. 1.000.000,- = Rp. 1.000.000,-
BPHTB yang dibayar setelah pengurangan	= Rp. 1.000.000,- - Rp. 1.000.000,- = Rp. 0,-



WALI KOTA BINJAI,

ttd

AMIR HAMZAH