



BUPATI BOMBANA
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PERATURAN BUPATI BOMBANA

NOMOR 42 TAHUN 2023

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP,
PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR DAN REDISTRIBUSI TANAH
PENSERTIFIKATAN KHUSUS MASYARAKAT
DI KABUPATEN BOMBANA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

BUPATI BOMBANA,

- Menimbang : a. bahwa guna mendukung pelaksanaan program prioritas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Pendaftaran Tanah Lintas Sektor (Lintor) dan Redistribusi Tanah Pemerintah di Kabupaten Bombana terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Bombana, perlu sinergi kebijakan menyangkut penyiapan administrasi kepemilikan atas tanah, pelaksanaan pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Peserta Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor (Lintor) dan Redistribusi Tanah Pensertifikatan Khusus Masyarakat Di Kabupaten Bombana;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4339);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Negara 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

7. Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 172);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 48/PMK.03/2021 tentang Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan dan Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 519);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bombana Tahun 2011 Nomor 10);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bombana Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Bombana Tahun 2013 Nomor 1).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP, PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR DAN REDISTRIBUSI TANAH PENSERTIFIKATAN KHUSUS MASYARAKAT DI KABUPATEN BOMBANA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bombana.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintah Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bombana.
4. Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BKD adalah perangkat daerah pada Pemerintah Kabupaten Bombana yang melaksanakan urusan di bidang pengelolaan keuangan dan pendapatan daerah.
5. Kantor Pertanahan Kabupaten adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.
7. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.
8. Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang perpajakan daerah.
10. Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
11. Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan.
12. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
13. Formulir Permohonan Validasi BPHTB adalah surat yang digunakan wajib pajak untuk melakukan pengajuan permohonan validasi BPHTB.
14. *System On Line* adalah sambungan langsung antara sub sistem satu dengan sub sistem lainnya secara elektronik dan terintegrasi secara *real time*.
15. Verifikasi BPHTB adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau perhitungan dan pembayaran pajak berdasarkan permohonan wajib pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Badan Keuangan Daerah, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapuskan Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan sebagai wajib pajak daerah.

16. Data Nominatif adalah data yang ditetapkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana yang memuat data penerima PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan redistribusi tanah.
17. Pendataan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh data, objek dan subjek PBB-P2 sesuai dengan prosedur pembentukan atau pemeliharaan basis data yang dilakukan melalui kegiatan pendaftaran objek dan subjek PBB-P2, pendataan objek dan subjek PBB-P2 serta penilaian objek PBB-P2.
18. Pendaftaran adalah kegiatan yang dilakukan oleh subjek pajak untuk mendaftarkan sendiri objek pajaknya dengan cara mengisi dan menandatangani Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran SPOP.
19. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disebut PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek 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.
20. Pendaftaran Tanah Lintas Sektor adalah percepatan pendaftaran tanah melalui kerja sama dengan berbagai kementerian/lembaga maupun pemerintah daerah dalam rangka pensertifikatan tanah. Kebijakan ini dilakukan untuk mendukung program pemberdayaan masyarakat yang subjeknya ditujukan kepada masyarakat tertentu sesuai program pemberdayaan kementerian/lembaga maupun pemerintah daerah yang belum memiliki sertifikat tanah dan belum memiliki akses permodalan. Melalui Pendaftaran Tanah Lintas Sektor diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian masyarakat melalui akses permodalan.

21. Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia.
22. Tanah Objek Reforma Agraria yang selanjutnya disebut TORA adalah tanah yang dikuasai oleh Negara dan/atau tanah yang telah dimiliki oleh masyarakat untuk didistribusi atau dilegalisasi.
23. Redistribusi Tanah adalah kegiatan Penataan Aset yang dilaksanakan melalui program Tanah Objek Reforma Agraria.
24. 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.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini adalah:

- a. penerima pembebasan BPHTB yaitu peserta program PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan Redistribusi Tanah Kabupaten Bombana, masuk dalam daftar nominatif Program Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana;
- b. persyaratan pembebasan BPHTB yaitu:
 1. hanya berlaku pada kegiatan PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor, redistribusi tanah;
 2. mengacu pada data nominatif yaitu data penerima PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan redistribusi tanah, beserta Surat Keputusan yang memuat daftar nama pemegang hak tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten yang disampaikan ke Bupati;
 3. peserta kegiatan PTSL Pertanian dan Non Pertanian terdaftar pada data nominatif Kegiatan PTSL;

4. pendaftaran Tanah Lintas Sektor melalui kerja sama dengan berbagai kementerian/lembaga maupun pemerintah daerah dalam rangka pensertifikatan tanah; dan
 5. peserta kegiatan redistribusi tanah dengan luasan bidang tanah tidak melebihi 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan terdaftar pada data nominatif kegiatan redistribusi tanah.
- c. data nominatif yang ditetapkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana, yang memuat antara lain:
1. Data Penerima berupa nama, Nomor Induk Kependudukan, alamat subjek pemilik dan alamat objek bidang tanah; dan
 2. Data Bidang berupa peta, koordinat bidang, nomor induk bidang dan luasan bidang.
- d. prosedur pendaftaran, pendataan dan pemutakhiran PBB-P2 bagi yang telah memiliki maupun yang belum memiliki PBB-P2; dan
- e. prosedur pengelolaan dan pembebasan pajak BPHTB.

BAB III

SISTEM DAN PROSEDUR

Bagian Kesatu

Prosedur Pengolahan Data Nominatif

Pasal 3

- (1) Data nominatif disampaikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten ke Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Bombana.
- (2) Data nominatif atas kepemilikan PBB-P2 diteliti dengan menyandingkan data PBB-P2 pada database PBB-P2.
- (3) Dalam hal masih terdapat penerima program PTSL yang belum terdaftar pada database PBB-P2, penerima program PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan redistribusi tanah, dimaksud dilakukan pendataan dan pemutakhiran dengan mengacu data nominatif.

Bagian Kedua
Prosedur Pendaftaran, Pendataan dan
Pemutakhiran Data PBB-P2

Pasal 4

- (1) Prosedur pendaftaran, pendataan dan pemutakhiran data mencakup seluruh rangkaian proses pelayanan pendaftaran, pendataan, pemutakhiran dan apabila diperlukan menerbitkan nilai jual objek pajak yang disandingkan dengan data nominatif PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan redistribusi tanah.
- (2) Prosedur pendaftaran, pendataan dan pemutakhiran data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. proses pelayanan yaitu prosedur untuk melayani atas registrasi pendaftaran, pemberkasan data data pribadi, pemberkasan legalitas bidang sebagai dasar pendaftaran serta pendataan objek dan subjek pajak atau penilaian objek pajak PBB-P2;
 - b. proses pendaftaran yaitu prosedur untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, dan menatausahakan, data Objek Pajak dan/atau Subjek Pajak yang belum terdapat dalam administrasi perpajakan;
 - c. proses pendataan yaitu prosedur untuk memperoleh data objek dan subjek sesuai dengan prosedur pembentukan atau pemeliharaan basis data, yang dilakukan melalui kegiatan pendaftaran objek dan subjek pajak PBB-P2;
 - d. proses pemutakhiran yaitu prosedur untuk memutakhirkan data objek dan subjek yang ada pada database pajak sesuai dengan prosedur pemutakhiran basis data PBB-P2; dan
 - e. proses penerbitan nilai jual objek pajak (NJOP) PBB-P2 yaitu prosedur untuk hasil penghitungan nilai jual atas objek pajak dan pengenaan nilai piutang PBB-P2 kepada subjek pajak.

- (3) Standar operasional prosedur tentang pendaftaran, pendataan dan pemutakhiran data wajib pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Prosedur Pembebasan BPHTB

Pasal 5

- (1) Data nominatif yang telah terkonfirmasi PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 4 adalah dasar kebijakan penerima pembebasan BPHTB.
- (2) Peserta PTSL pemilik atas bidang tanah Pertanian dan Non Pertanian dan terdaftar pada data nominatif PTSL.
- (3) Pendaftaran Tanah Lintas Sektor melalui kerja sama dengan berbagai kementerian/lembaga maupun pemerintah daerah dalam rangka pensertifikatan tanah.
- (4) Peserta redistribusi tanah pemilik atas bidang tanah dengan luasan bidang tanah tidak melebihi 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang terdaftar pada data nominatif redistribusi tanah.
- (5) Melunasi tunggakan piutang PBB-P2 pada tahun-tahun sebelumnya.
- (6) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai (5) berlaku untuk pemilik bidang tanah perseorangan, dikecualikan tanah yang merupakan aset Pemerintah Kabupaten atau Pemerintah Desa.
- (7) Bupati menetapkan penerima pembebasan Pajak BPHTB dengan Keputusan Bupati.
- (8) Masyarakat yang termasuk kategori pembebasan berhak menyelesaikan administrasi BPHTB tanpa mengikuti peraturan ini.

BAB IV
FASILITASI

Pasal 6

- (1) Badan Keuangan Daerah Kabupaten Bombana melakukan fasilitasi Pelaksanaan Peraturan Bupati ini.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. mengkoordinasikan data nominatif dengan pihak terkait;
 - b. menyempurnakan lampiran-lampiran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. melaksanakan sosialisasi beserta supervisi; dan
 - d. memberikan asistensi untuk kelancaran penerapan Peraturan Bupati ini.

BAB V
MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 7

- (1) Badan Keuangan Daerah Kabupaten Bombana melakukan monitoring dan evaluasi atas Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Peserta Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan Redistribusi Tanah Pensertifikatan Khusus Tanah yang terletak di Kabupaten Bombana.
- (2) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati dengan tembusan kepada Perangkat Daerah yang membidangi Pengawasan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini hanya berlaku untuk kegiatan PTSL, Pendaftaran Tanah Lintas Sektor dan Redistribusi Tanah yang telah dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten pada Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2025.

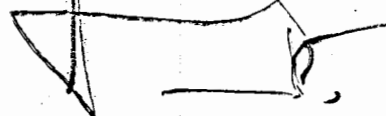
Pasal 9

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

PARAF KOORDINASI		
NO	UNIT/SATUAN KERJA	PARAF
1	Ekda	✓
2	Disdik & Sek	✓
3	Ins. BUD	✓
4	Kabag Hukum	✓
5	KABID PENDATAAN	✓

Ditetapkan di Rumbia
pada tanggal, 12 DESEMBER 2023
Pj. BUPATI BOMBANA



EDY SUHARMANTO

Diundangkan di Rumbia
pada tanggal, 12 DESEMBER 2023
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BOMBANA,



MAN ARFA

BERITA DAERAH KABUPATEN BOMBANA TAHUN 2023 NOMOR 42