



BUPATI PENAJAM PASER UTARA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI PENAJAM PASER UTARA
NOMOR 30 TAHUN 2024

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PROGRAM
PRIORITAS NASIONAL DAN/ATAU PROYEK STRATEGIS NASIONAL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah dalam percepatan proyek strategis nasional dan/atau program prioritas nasional serta untuk meningkatkan daya saing dan perekonomian di Kabupaten Penajam Paser Utara terutama berkaitan dengan investasi perlu dilakukan pemberian insentif melalui pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (1), ayat (5), dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintahan Daerah, Pasal 99 ayat (1), Pasal 100 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Pasal 141 ayat (1), ayat (4), dan ayat (6) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bupati dapat memberikan insentif fiskal, dimana pemberian, administrasi dan tata cara pemberian insentif fiskal berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok Pajak Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, Bupati sesuai dengan kewenangannya tidak memungut atau mengenakan tarif 0% (nol persen) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas Proyek Strategis Nasional;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Program Prioritas Nasional Dan/Atau Proyek Strategis Nasional;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara Di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4182);
 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 beberapa kali diubah terakhir dengan 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 Tahun 2023 Nomor 241, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
 4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898);
 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 Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6854) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun

2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6980);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
9. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 259);
10. Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Tahun 2024 Nomor 133);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 43);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROYEK STRATEGIS NASIONAL.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Bupati adalah Bupati Penajam Paser Utara.
4. Badan Pendapatan Daerah adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara. (pindahan)
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

6. 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.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
8. Hak Atas Tanah yang selanjutnya disingkat HAT adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
9. Hak Guna Usaha yang selanjutnya disingkat HGU adalah hak untuk mengusahakan di atas tanah negara atau hak untuk menggunakan dan memanfaatkan di atas tanah Hak Pengelolaan guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
10. Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disingkat HGB adalah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
11. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
12. Program Prioritas Nasional adalah Proyek Strategis Nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan Masyarakat.
14. Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara.
15. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
16. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.
17. 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.

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan untuk mendukung percepatan pembangunan Program Prioritas Nasional dan/atau Proyek Strategis Nasional yang berada di wilayah Daerah dan di wilayah Deliniasi Ibu Kota Nusantara yang berasal dari wilayah Daerah.

(2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk:

- a. mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai Program Prioritas Nasional dan/atau Proyek Strategis Nasional;
- b. memberikan kepastian, kesempatan, dan partisipasi yang lebih besar kepada Pelaku Usaha dalam rangka percepatan pembangunan di Daerah;
- c. memberikan insentif fiskal untuk mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi di Daerah; dan
- d. mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah.

BAB II

PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 3

Bupati memberikan pembebasan BPHTB kepada Wajib Pajak Badan Hukum yang merupakan Pelaku Usaha yang melakukan investasi dan kegiatan ekonomi, membiayai dan/atau melakukan pembangunan Program Prioritas Nasional dan/atau Proyek Strategis Nasional di Wilayah Daerah dan di Wilayah Deliniasi Ibu Kota Nusantara yang berada di Wilayah Daerah.

Pasal 4

(1) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diberikan terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang meliputi:

- a. HGU;
- b. HGB;
- c. Hak Pakai; dan
- d. Hak Pengelolaan;

(2) Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 5. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 6. penunjukan pembeli dalam lelang;
 7. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. penggabungan usaha;
 9. peleburan usaha;
 10. pemekaran usaha; atau
 11. hadiah;

- b. pemberian hak baru karena:
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. di luar pelepasan hak.

Pasal 5

Dalam hal objek pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diperoleh oleh lebih dari 1 (satu) orang penerima hak secara bersamaan, tetap dapat diberikan pembebasan BPHTB dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. paling sedikit 1 (satu) penerima hak dan/atau pemohon telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3; dan
- b. pemohon mencantumkan identitas seluruh penerima hak ke dalam permohonan pembebasan BPHTB.

Pasal 6

Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diberikan dalam bentuk insentif fiskal berupa pengenaan tarif 0% (nol persen) dari nilai perolehan tanah dan/atau bangunan.

BAB III

MEKANISME PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 7

- (1) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diberikan berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau kuasanya.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Bupati melalui Badan Pendapatan Daerah.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilengkapi dengan:
 - a. fotokopi kartu identitas penduduk penanggung jawab badan usaha;
 - b. fotokopi akta pendirian badan usaha dan pengesahannya;
 - c. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Badan Hukum;
 - d. fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);
 - e. fotokopi sertifikat Hak Atas Tanah; dan
 - f. fotokopi dokumen yang menyatakan bahwa Wajib Pajak merupakan Pelaku Usaha yang melakukan investasi dan kegiatan ekonomi, membiayai dan/atau melakukan pembangunan Program Prioritas Nasional dan/atau Proyek Strategis Nasional.
- (4) Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan.
- (5) Dalam hal permohonan pembebasan BPHTB disetujui, pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB IV
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 8

BPHTB yang telah dibayarkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, tidak dapat dimohonkan restitusi dan/atau kompensasi pembayaran pajak Daerah.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 9

Ketentuan mengenai pemberian pembebasan BPHTB kepada Wajib Pajak yang merupakan Pelaku Usaha yang melakukan investasi dan kegiatan ekonomi, membiayai dan/atau melakukan pembangunan Program Prioritas Nasional dan/atau Proyek Strategis Nasional di wilayah deliniasi Ibu Kota Nusantara yang berada di wilayah Daerah dalam Peraturan Bupati ini, hanya dapat dilaksanakan sampai dengan diberlakukannya Keputusan Presiden mengenai pemindahan Ibu Kota Negara dari Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ke Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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 Penajam Paser Utara.

Ditetapkan di Penajam
pada tanggal 4 September 2024

Pj. BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

MAKMUR MARBUN

Ditetapkan di Penajam
pada tanggal 4 September 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

TOHAR

BERITA DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA TAHUN 2024 NOMOR 30.

