



**BUPATI BENGKULU SELATAN
PROVINSI BENGKULU**

**PERATURAN BUPATI BENGKULU SELATAN
NOMOR 7 TAHUN 2024**

TENTANG

**PEMBEBASAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN BENGKULU SELATAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BENGKULU SELATAN,**

- Menimbang : a. bahwa guna mendukung pelaksanaan program prioritas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Keputusan bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis perlu dilakukan sinergi kebijakan baik menyangkut penyiapan dokumen penguasaan atau kepemilikan tanah, sarana dan prasarana serta biaya pendaftaran hingga bea peroleh tanah dan atau bangunan yang diperlukan;
- b. bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan meringankan beban masyarakat terkait pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Selatan, maka perlu memberikan pembebasan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan peserta kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Peserta Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bengkulu Selatan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatra Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

- 1091) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55) Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 57) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II termasuk Kotapraja dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
 4. 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 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 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
 5. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Adminisrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
 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 Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6623);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2015 Nomor 315, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
11. 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 dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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;
12. 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 No 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 06 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Nasional Nomor 06 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN BENGKULU SELATAN

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bengkulu Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bengkulu Selatan.
3. Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang

memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintah, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal/usul, dan/ atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

4. Kelurahan adalah pembagian wilayah administrasi di Indonesia setingkat dengan desa di bawah kecamatan yang dipimpin oleh seorang Lurah yang berstatus sebagai Aparatur Sipil Negara.
5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disebut PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
6. Hak atas Tanah adalah Hak Milik, 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.
7. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan merupakan tanah ulayat masyarakat hukum adat, bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/BUMN/BUMD/Desa.
8. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
9. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
10. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
11. Pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis adalah petugas yang melaksanakan kegiatan pemeriksaan, penelitian, pengkajian dan pengumpulan data yuridis bidang tanah.
12. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB II

RUANG LINGKUP DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini adalah percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL.
- (2) Tujuan Penentuan biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini adalah memberikan kepastian besaran biaya yang harus dipungut dari masyarakat terhadap kegiatan persiapan pendaftaran tanah sistematis yang tidak dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Bengkulu Selatan.

BAB III
JENIS KEGIATAN DAN BESARAN BIAYA PTSL
Pasal 3

Jenis Kegiatan/ Biaya yang dibiayai masyarakat adalah :

- a. Kegiatan penyiapan dokumen
- b. Kegiatan pengadaan Patok dan Materai
- c. Kegiatan Operasional petugas kelurahan/desa

Pasal 4

- (1) Kegiatan penyiapan dokumen sebagaimana dimaksud Pasal 3 Huruf (a) adalah pengadaan dokumen berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan.
- (2) Kegiatan pengadaan patok dan dokumen sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf b adalah berupa pengadaan patok batas sebagai tanda batas-batas bidang tanah yang terbuat dari kayu/beton dan pengadaan materai.
- (3) kegiatan operasional tim monitoring dan petugas desa/kelurahan sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf c berupa pembiayaan kegiatan yang meliputi :
 - a. Biaya pengandaan dokumen pendukung;
 - b. Biaya pengangkutan dan pemasangan patok batas;
 - c. Transportasi dan biaya operasional petugas monitoring;
 - d. Transportasi petugas kelurahan/ desa dari kantor kelurahan/ desa ke Kantor Pertanahan dalam rangka perbaikan dokumen yang diperlukan.

Pasal 5

- (1) Besaran biaya persiapan PTSL yang dipungut dari masyarakat ditetapkan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per bidang tanah.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetor kepada Panitia PTSL tingkat Desa/Kelurahan pada saat berkas dinyatakan lengkap oleh Panitia PTSL yang dibentuk oleh Kepala Desa/Lurah.
- (3) Penggunaan dana persiapan PTSL yang diterima Panitia PTSL dari masyarakat, mengacu pada kerangka petunjuk operasional yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Selatan.

Pasal 6

Desa/ Kelurahan yang masuk dalam program PTSL ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Bengkulu Selatan.

BAB IV
KETENTUAN PENYEMPURNAAN SISTEM DAN PROSEDUR
Bagian Kesatu
Sistem dan Prosedur Pengolahan Data Nominatif
Pasal 7

- (1) Penerima Pembebasan BPHTB yaitu :
 - a. Peserta program PTSL adalah pemilik bidang yang ada di Kabupaten Bengkulu Selatan dan masuk dalam daftar norminatif Kantor Pertahanan Kabupaten;
 - b. Wajib Pajak yang telah terdaftar PBB-P2; dan

- c. Wajib Pajak yang telah melunasi piutang PBB-P2 yang terhutang pada tahun-tahun sebelumnya; dan
 - d. Memenuhi persyaratan pembebasan BPHTB.
- (2) Persyaratan pembebasan BPHTB yaitu :
- a. Hanya berlaku pada kegiatan PTSL;
 - b. Peserta kegiatan PTSL terdaftar pada data nominatif PTSL.
- (3) Data nominatif yang ditetapkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten, yang memuat antara lain :
- a. Data Penerima berupa nama, Nomor Induk Kependudukan, alamat subjek pemilik dan alamat objek bidang tanah; dan
 - b. Data Bidang berupa peta, koordinat bidang, nomor induk bidang dan luasan bidang;
 - c. Prosedur pendaftaran, pendataan dan pemuktakhiran PBB-P2 bagi yang telah memiliki maupun yang belum memiliki PBB-P2; dan
 - d. Prosedur pengelolaan dan pembebasan pajak BPHTB.
- (4) Data nominatif disampaikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten ke Bupati melalui Badan Pendapatan Daerah;
- (5) Data nominatif atas kepemilikan PBB-P2 diteliti dengan menyandingkan data PBB-P2;
- (6) Dalam hal masih terdapat penerimaan Program PTSL yang belum terdaftar pada database PBB-P2, penerima program PTSL dimaksud dilakukan pendataan dan pemuktahiran dengan mengacu data nominatif.

Bagian Kedua
Sistem dan Prosedur Pendaftaran, Pendataan dan
Pemuktahiran Data PBB-P2
Pasal 8

- (1) Prosedur pendaftaran, pendataan dan pemuktahiran data mencakup seluruh rangkaian proses pelayanan pendaftaran, pendataan, pemuktahiran dan apabila diperlukan menerbitkan nilai jual objek pajak yang disandingkan dengan data nominatif PTSL
- (2) Prosedur pendaftaran, pendataan dan pemuktahiran data meliputi :
- a. proses pelayanan yaitu prosedur untuk melayani atas registrasi pendaftaran, pemberkasan 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 pemuktahiran yaitu prosedur untuk memutakhirkan data objek dan subjek yang ada pada database PBB-P2; dan
 - e. Proses penerbitan nilai jual objek pajak (NJOP) PBB-P2 yaitu prosedur untuk hasil perhitungan nilai jual atas objek pajak dan pengenaan nilai piutang PBB-P2 kepada subjek pajak.

BAB V
FASILITASI
Pasal 9

- (1) Badan Pendapatan Daerah 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 berserta supervisi; dan
 - d. memberikan asistensi untuk kelancaran penerapan Peraturan Bupati ini.

BAB VI
MONITORING DAN EVALUASI
Pasal 10

- (1) Badan Pendapatan Daerah melakukan monitoring dan evaluasi atas Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Peserta Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bengkulu Selatan.
- (2) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati dengan tembusan kepada Perangkat Daerah yang membidangi Pengawasan.

BAB VII
LARANGAN DAN KEWAJIBAN
Pasal 11

- (1) Kepala Desa/ Lurah, maupun Perangkat Desa lainnya dilarang melakukan pungutan kepada masyarakat dalam kaitannya dengan PSTL diluar dari yang telah ditetapkan dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Kepala Desa/ Lurah, maupun Perangkat Desa lainnya dalam melakukan pungutan dalam kaitannya dengan PTSL wajib mengacu pada Peraturan Bupati ini.

BAB VIII
KENTENTUAN PENUTUP
Pasal 12

Pada saat Peraturan ini berlaku, maka Peraturan Bupati Bengkulu Selatan Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Bengkulu Selatan (Berita Daerah Kabupaten Bengkulu Selatan Tahun 2017 Nomor 38), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bengkulu Selatan Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bengkulu Selatan Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Bengkulu Selatan (Berita Daerah Kabupaten Bengkulu Selatan tahun 2019 Nomor 16), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 13

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Bupati ini dengan penetapannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bengkulu Selatan.

Ditetapkan di Manna
pada tanggal 3 Mei 2024
BUPATI BENGKULU SELATAN,

ttd

GUSNAN MULYADI

Diundangkan di Manna
pada tanggal 3 Mei 2024
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BENGKULU SELATAN

ttd

SUKARNI

BERITA DAERAH KABUPATEN BENGKULU SELATAN TAHUN 2024 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum

ttd

Doddy Aries, S.H.
Nip.19770614 200604 1 009