



BUPATI ENDE
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN BUPATI ENDE
NOMOR 44 TAHUN 2024

TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BAGI PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ENDE,

- Menimbang : a. bahwa untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum terhadap Hak Atas Tanah masyarakat bagi bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya, perlu dilakukan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. bahwa di daerah masih banyak bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya sehingga perlu dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah perlu melakukan pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di daerah pada kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II dalam wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1665);
2. 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 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);

3. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI PESERTA KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksudkan dengan:

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan terpenuhinya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan.
3. Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
4. 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.
5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di wilayah desa/kelurahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ende bersama Pemerintah Daerah.
6. Peserta PTSL adalah masyarakat pemohon yang mendaftarkan bidang tanahnya untuk diikuti dalam Kegiatan PTSL
7. Masyarakat adalah masyarakat yang memiliki hak atas tanah di wilayah Kabupaten Ende.
8. Bupati adalah Bupati Ende.
9. Daerah adalah Kabupaten Ende.
10. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ende.

11. 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.
12. Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan yang selanjutnya disingkat dengan 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.
13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.
15. Kantor Pertanahan Kabupaten adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Ende yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
16. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat dengan Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende yang berwenang dalam hal pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di wilayah Kabupaten Ende.
17. Inspektorat Daerah adalah Inspektorat Kabupaten Ende yang berwenang dalam hal pembinaan dan pengawasan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas perbantuan oleh perangkat daerah.
18. Keputusan pembebasan adalah Keputusan Bupati atas pembebasan seluruh BPHTB terutang dari pokok pajak terutang yang diajukan oleh wajib pajak.

BAB II

MAKSUD TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud Peraturan Bupati ini untuk mewujudkan percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat yang meliputi semua bidang tanah di daerah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta mengurangi dan mencegah sengketa atau konflik pertanahan

Pasal 3

Peraturan Bupati ini bertujuan untuk:

- a. mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat melalui kegiatan PTSL;
- b. memberikan pembebasan BPHTB dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi peserta kegiatan PTSL; dan
- c. membantu meringankan beban khusus masyarakat yang tidak mampu atas kewajinban membayar BPHTB bagi peserta kegiatan PTSL.

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. penyelenggaraan pembebasan pajak BPHTB;
- b. persyaratan kelengkapan administrasi pembebasan pajak BPHTB;
- c. pengawasan pelaksanaan kegiatan.

BAB III
PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 5

- (1) Bupati berwenang memberikan pembebasan BPHTB bagi peserta kegiatan PTSL.
- (2) Pemberian Pembebasan BPHTB bagi peserta kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Dalam pelaksanaan pembebasan BPHTB bagi peserta kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati berkoordinasi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten.
- (4) Pemberian pembebasan BPHTB hanya berlaku pada saat kegiatan PTSL, dengan mengacu pada laporan data nominatif atas Surat Keputusan Pemberian Hak yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten.
- (5) Data nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi nama peserta yang menerima sertipikat dari kegiatan PTSL berikut alamat tinggal subjek dan alamat objek pajak (bumi dan bangunan) meliputi Nama Jalan, Kecamatan, Desa, Dusun, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Luas bidang tanah serta Nomor Induk Kependudukan (NIK).

BAB IV
PERSYARATAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 6

Bupati memberikan pembebasan BPHTB kepada peserta PTSL dengan syarat:

- a. terdaftar sebagai Wajib PBB-P2.
- b. melunasi seluruh pajak PBB-P2 terhutang.
- c. syarat dan kelengkapan administrasi lainnya meliputi :
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemilik objek pajak;
 2. fotokopi Kartu Keluarga;
 3. fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tentang pemberian hak atas tanah; dan
 4. fotokopi SPPT dan bukti pelunasan PBB-P2.

Pasal 7

Pendaftaran peserta kegiatan PTSL yang mendapatkan pembebasan BPHTB dilakukan secara kolektif yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten dengan menyertakan data nominatif dan berkas kelengkapan administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 huruf c dan diserahkan kepada Bapenda.

BAB V
PENGAWASAN

Pasal 8

- (1) Pengawasan pembebasan BPHTB dilaksanakan oleh Inspektorat Daerah sekurang-kurangnya 2 (dua) kali dalam setahun.
- (2) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(3) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Bupati.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ende
pada tanggal 9 September 2024


Pj. BUPATI ENDE,

AGUSTINUS G. NGASU

Diundangkan di Ende
pada tanggal 10 September 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN ENDE,

EFREM DIAKON AINA
BERITA DAERAH KABUPATEN ENDE TAHUN 2024 NOMOR 44