



BUPATI BONE BOLANGO  
PROVINSI GORONTALO  
PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO  
NOMOR 103 TAHUN 2021

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN/KERINGANAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DARI PROSES PTSL TERKAIT  
PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI KABUPATEN BONE BOLANGO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BONE BOLANGO,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, bahwa Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango No 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, bahwa atas permohonan Wajib Pajak, Kepala Daerah dapat memberikan pengurangan ketetapan pajak terutang kepada Wajib Pajak berdasarkan pertimbangan karena kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Pengurangan/Keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari proses PTSL terkait Proyek Strategis Nasional di Kabupaten Bone Bolango.

PARAF HIERARKHIS	
WABUP	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
ASISTEN III	:
KABAN	:
KABID	:

Mengingat

- : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54 Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
2. Undang Nomor 38 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 258, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4060);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4269);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5597) 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 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5601);
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 27 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah;

Memperhatikan : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;

2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 91/PMK.03/2006 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN/KERINGANAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DARI PROSES PTSL TERKAIT PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI KABUPATEN BONE BOLANGO

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bone Bolango.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bone Bolango.
4. Perangkat daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri dari sekretariat daerah, sekretariat DPRD, dinas daerah, lembaga teknis daerah, kecamatan, dan kelurahan.
5. Peraturan kepala daerah atau disebut dengan Peraturan Bupati adalah peraturan yang ditetapkan oleh kepala daerah sebagai pelaksanaan dari peraturan daerah yang bersifat mengatur dan mengikat secara umum.
6. Pajak daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, yang mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
9. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka

meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah;

10. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh 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.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini untuk mengatur Pemberian Pengurangan/Keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Proses PTSL kepada wajib pajak terkait Proyek Strategis Nasional di Kabupaten Bone Bolango.
- (2) Tujuan dari pembentukan Peraturan Bupati ini untuk memaksimalkan dampak Proyek Strategis Nasional bagi percepatan pertumbuhan pembangunan daerah, penciptaan lapangan kerja, kesejahteraan masyarakat, dan pemulihan ekonomi daerah.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Penerima pengurangan/keringanan BPHTB;
- b. Besaran pengurangan/keringanan BPHTB; dan
- c. Waktu pemberian Pengurangan/Keringanan BPHTB.

## BAB IV

### PENERIMA PENGURANGAN/KERINGANAN

#### Pasal 4

- (1) Atas Permohonan Wajib Pajak, Pengurangan/Keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diberikan Bupati atau pejabat yang ditunjuk kepada Wajib Pajak untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan atas pemberian hak melalui proses

PTSL Badan Pertanahan Nasional terkait pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional (PSN).

- (2) Pengurangan/Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk pengurangan otomatis terhadap besarnya BPHTB yang ditetapkan.

## BAB V

### BESARAN PENGURANGAN/KERINGANAN

#### Pasal 6

Besaran Pengurangan/Keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas pemberian hak melalui proses PTSL Badan Pertanahan Nasional terkait pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 30 % (tiga puluh persen) atas ketetapan nilai BPHTB yang seharusnya dibayar oleh Wajib Pajak.

## BAB VI

### WAKTU PEMBERIAN PENGURANGAN/KERINGANAN

#### Pasal 7

Pemberian Pengurangan/Keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas pemberian hak melalui proses PTSL Badan Pertanahan Nasional terkait pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) diberikan selama periode waktu sampai dengan bulan Desember 2021.

## BAB VII

### PELAPORAN

#### Pasal 8

Pelaksanaan pemberian pengurangan/keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pemberian hak melalui proses PTSL Badan Pertanahan Nasional terkait pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini, dilaporkan kepada Bupati oleh Kepala Badan Keuangan dan Pendapatan Daerah.

## BAB VIII

### KOMPENSASI

#### Pasal 9

- (1) Terhadap BPHTB tahun pajak 2021 yang telah dilakukan pembayaran sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dapat diberikan kompensasi untuk objek pajak sama berdasarkan

permohonan Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebesar 30% (tiga puluh persen) atas BPHTB yang telah dibayarkan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 45 (empat puluh lima) hari sejak Peraturan Bupati ini diundangkan.

## BAB IX

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 10


Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bone Bolango.

PARAF HIERARKHIS	
WABUP	:
SEKDA	:
ASISTEN I	:
ASISTEN II	:
ASISTEN III	:
KABAN	:
KABID	:

Ditetapkan di Suwawa  
pada tanggal 19 November 2021  
BUPATI BONE BOLANGO

HAMIM POU

Diundangkan di Suwawa  
pada tanggal 2021  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO,

  
Ir. H. ISHAK NTOMA, M.Si  
PEMBINA UTAMA MADYA  
NIP. 19641106 199103 1 005

BERITA DAERAH KABUPATEN BONE BOLANGO TAHUN 2021 NOMOR



PEMERINTAH KABUPATEN BONE BOLANGO  
KABUPATEN BONE BOLANGO

Jln. Prof.DR.Ing.B.J.Habibie No.1 PUSAT PERKANTORAN BONE BOLANGO

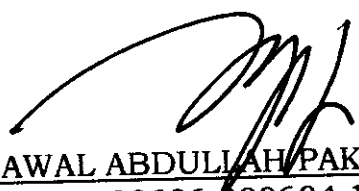
Nomor : 180/Hkm-Ks/Setda/ /2021

Suwawa, November 2021  
Kepada Yth,  
BUPATI BONE BOLANGO  
Di  
Tempat

LEMBAR HARMONISASI PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO

OBJEK : PERATURAN BUPATI BONE BOLANGO TENTANG PEMBERIAN  
PENGURANGAN/KERINGANAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DARI PROSES PTSL TERKAIT  
PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI KABUPATEN BONE BOLANGO  
PENGELOLA : BADAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH  
CATATAN : TELAH MEMENUHI PROSES HARMONISASI  
LAMPIRAN : 1 (Satu) Berkas  
UNTUK : Mohon Persetujuan dan Tanda Tangan Atas Peraturan Bupati  
Bone Bolango

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA

  
JEN AWAL ABDULAH PAKAYA, SH  
NIP. 19730606 200604 1 031



# PEMERINTAH KABUPATEN BONE BOLANGO

## BADAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH

Jl. Prof DR. BJ. Habibie No 1 Kecamatan Suwawa KP 96184

### TELAAHAN STAF

Kepada : Yth. Bupati Bone Bolango  
Dari : Kepala BKPD Kabupaten Bone Bolango  
Hari/Tanggal : Rabu, 3 November 2021  
Nomor : 900/BKPD-BB/885a/XI/2021  
Perihal : Permohonan pertimbangan kebijakan terkait pengenaan BPHTB dalam proses PTSL dalam kaitannya dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) Bendungan Bulango Ulu.

- I. Dasar : 1. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah  
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bone Bolango No 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan  
3. Peraturan Bupati Bone Bolango Nomor 11 Tahun 2021 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bone Bolango
- II. Pertimbangan : 1. Bahwa terdapat Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Bone Bolango sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, yaitu Bendungan Bulango Ulu.  
2. Bahwa Pihak Yang Berhak (PYB) Proyek Strategis Nasional (PSN) Bendungan Bulango Ulu sebagian besar merupakan Wajib Pajak BPHTB atas perolehan sebelumnya, dengan Cap Merah dari BPN , sehingga dalam proses pembayaran Ganti Wajar Bendungan Bulango Ulu menjadi terhambat karena PYB belum membayar BPHTB.  
3. Bahwa dalam proses Ganti Wajar Bendungan Bulango Ulu, BPHTB Pemda Kabupaten Bone Bolango menjadi titik poin masuk dalam pembayaran dimaksud, sehingga jika masyarakat belum melakukan pembayaran maka secara otomatis proses pembayaran Ganti Wajar Bendungan Bulango Ulu juga terhambat / batal untuk dilaksanakan.  
4. Bahwa dalam pelaksanaannya, Pemerintah Kabupaten Bone Bolango cq BKPD mengeluarkan terlebih dahulu Konfirmasi Validasi Tanpa Pembayaran ke BPN, untuk kemudian BPN Validasi dan dilakukan pembayaran oleh LMAN. Selanjutnya masyarakat kembali ke BKPD

W. H. B. B.

T. S. B.

9/3/21

untuk melakukan pembayaran, tetapi hal ini sangat riskan dari segi keamanan dan kepastian hukum karena masyarakat berpotensi untuk tidak / belum membayar walaupun BPHTB-nya telah tervalidasi sehingga ditakutkan berpotensi hukum dari APH.

5. Jika BPHTB ditagih dan dibayarkan sebelum masyarakat menerima / memiliki uang, maka pelayanan dalam hal Proyek Strategis Nasional juga terhambat.
6. Bahwa masih terjadi perbedaan pendapat terkait penetapan Nilai BPHTB yang digunakan sehingga hal ini juga mengganggu dalam proses pelayanan Validasi yang diberikan.
7. Berikut gambaran situasi kondisi dimaksud, adalah sebagai berikut :

**a. Penghitungan menggunakan NJOP 2020**

**PLUS :**

- Optimalisasi PAD : Potensi penerimaan kurang lebih Rp. 9.570.432.100,-

**MINUS :**

- Terjadi perbedaan pendapat sehingga terjadi penolakan atas nilai BPHTB yang dihitung.
- Perbedaan pendapat mengakibatkan ketidaklancaran dalam proses pemungutan sehingga berpotensi menghambat dalam proses pembayaran Ganti Wajar Bendungan Bulango Ulu.
- Terjadi kesan yang kurang baik dalam proses PSN bahwa terjadi perlambatan dalam proses pembayaran Ganti Wajar Bendungan Bulango Ulu.
- Dalam proses pemungutan, beban hukum terletak di BKPD mengingat BKPD mengeluarkan terlebih dahulu Validasi Tanpa Bayar oleh Masyarakat sehingga proses PSN dapat jalan, tetapi jika masyarakat setelah menerima Ganti Wajar PSN tidak membayar, maka beban hukum dan keuangan terletak di BKPD untuk mengganti "Uang BPHTB" dimaksud.

**b. Penghitungan menggunakan NJOP 2018**

**PLUS :**

- Potensi penolakan hilang, sehingga pelayanan atas Proyek Strategis Nasional (PSN) juga bisa berjalan lebih cepat dan tidak menimbulkan kesan Pemda Kabupaten Bone Bolango "menghambat".

**MINUS :**

- Potensi penerimaan menurun, menjadi Rp. 1.639.501.458

- Jika masyarakat belum membayar sebelum terjadinya Ganti Wajar, maka beban hukum tetap terletak di BKPD mengingat BKPD mengeluarkan terlebih dahulu Validasi Tanpa Bayar oleh Masyarakat sehingga proses PSN dapat jalan, tetapi jika masyarakat setelah menerima Ganti Wajar PSN tidak membayar, maka beban hukum dan keuangan terletak di BKPD untuk mengganti "Uang BPHTB" dimaksud.

**c. Penggunaan Tarif / Keringanan Pajak 50 %**

**PLUS :**

- Potensi penolakan akan relative berkurang, sehingga pelayanan atas Proyek Strategis Nasional (PSN) juga bisa berjalan lebih cepat dan tidak menimbulkan kesan Pemda Kabupaten Bone Bolango "menghambat".

**MINUS :**

- Potensi penerimaan menurun, menjadi Rp. 4.785.216.050
- Jika masyarakat belum membayar sebelum terjadinya Ganti Wajar, maka beban hukum tetap terletak di BKPD mengingat BKPD mengeluarkan terlebih dahulu Validasi Tanpa Bayar oleh Masyarakat sehingga proses PSN dapat jalan, tetapi jika masyarakat setelah menerima Ganti Wajar PSN tidak membayar, maka beban hukum dan keuangan terletak di BKPD untuk mengganti "Uang BPHTB" dimaksud.

**d. Penggunaan Tarif / Keringanan Pajak 30 %**

**PLUS :**

- Potensi penolakan akan relative berkurang, sehingga pelayanan atas Proyek Strategis Nasional (PSN) juga bisa berjalan lebih cepat dan tidak menimbulkan kesan Pemda Kabupaten Bone Bolango "menghambat".

**MINUS :**

- Potensi penerimaan menurun, menjadi Rp. 6.699.302.470
- Jika masyarakat belum membayar sebelum terjadinya Ganti Wajar, maka beban hukum tetap terletak di BKPD mengingat BKPD mengeluarkan terlebih dahulu Validasi Tanpa Bayar oleh Masyarakat sehingga proses PSN dapat jalan, tetapi jika masyarakat setelah menerima Ganti Wajar PSN tidak membayar, maka beban hukum dan keuangan terletak di BKPD untuk mengganti "Uang BPHTB" dimaksud.

3/11/21

III. Saran

: Berdasarkan pertimbangan di atas, kami mohon Bapak Bupati Bone Bolango dapat mempertimbangan kebijakan terkait pengenaan BPHTB dalam proses PTSL dalam kaitannya dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) Bendungan Bulango Ulu., dan memohon petunjuk dalam pelaksanaannya.

Demikian Telaahan Staf ini kami sampaikan. Atas pertimbangan dan persetujuan Bapak Bupati kami ucapkan terima kasih.

KEPALA BADAN,

  
JUSNI BOLILIO, S.Sos  
NIP. 19630702 198602 1 003

**LAMPIRAN REKAPAN SIMULASI PERHITUNGAN BPHTB TERHUTANG**

NO	URAIAN	JML PERSIL	BPHTB TERHUTANG	DENDA	JUMLAH
1	PERHITUNGAN NJOP 2020	1505	Rp 9.570.432.100	Rp -	Rp 9.570.432.100
2	PERHITUNGAN NJOP 2018	992	Rp 1.261.154.968	Rp 378.346.490	Rp 1.639.501.458
3	KERINGANAN PAJAK 50%	1505	Rp 4.785.216.050	Rp -	Rp 4.785.216.050
4	KERINGANAN PAJAK 30%	1505	Rp 6.699.302.470	Rp -	Rp 6.699.302.470