



PENJELASAN RANCANGAN PERATURAN WALI KOTA TARAKAN

T E N T A N G
PEMBERIAN PENGURANGAN BPHTB SERTA
PEMBEBASAN SANKSI ADMINISTRATIF
BAGI PENERIMA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
DARI PROGRAM PTSL

2025

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN, PENDAPATAN DAN ASET DAERAH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami sampikan kepada Allah SWT, karena atas petunjuk-Nya kami dapat menyelesaikan penyusunan rancangan Peraturan Wali Kota Tarakan tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pembebasan Sanksi Administratif Bagi Penerima Sertipikat Hak Atas Tanah Dari Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Peraturan Wali Kota ini merupakan kebijakan yang perlu diambil oleh Pemerintah Kota Tarakan sebagai bagian dari dukungan terhadap program strategis/prioritas nasional sekaligus bentuk keberpihakan pemerintah daerah kepada masyarakat serta salah satu upaya untuk mendorong akselerasi penyelesaian BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dari program PTSL.

Penyusunan Peraturan Wali Kota ini menjadi sangat penting sebagai landasan hukum dalam pemberian pengurangan BPHTB dan penghapusan sanksi administratif bagi penerima sertipikat hak atas tanah dari program PTSL di wilayah Kota Tarakan.

Akhirnya, kami menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah turut serta memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak terhadap proses penyusunan rancangan Peraturan Wali Kota ini.



Tarakan, 5 Juni 2025

Kepala BPKPAD Kota Tarakan

Amirullah, S.E

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	3
C. Tujuan Penyusunan.....	3
D. Dasar Hukum	4
BAB II POKOK PIKIRAN.....	5
BAB III MATERI MUATAN.....	6
A. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan	6
B. Ruang Lingkup Materi	6
BAB IV PENUTUP	7
A. SIMPULAN	7
B. SARAN.....	7

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada periode pemerintah pusat sebelumnya merupakan program strategis nasional yang bertujuan untuk mempercepat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh lapisan masyarakat. Program ini menyasar seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini belum memiliki sertifikat.

Dalam pelaksanaannya, program PTSL yang saat ini menjadi bagian dari salah satu program prioritas nasional masih menyimpan berbagai persoalan. Kebijakan Pemerintah Pusat melalui Kementerian ATR/BPN yang memberikan kemudahan berupa penangguhan pembayaran BPHTB kepada penerima Sertipikat Hak atas Tanah guna mengakselerasikan program PTSL menjadi salah satu pekerjaan rumah bagi pemerintah daerah khususnya Pemerintah Kota Tarakan.

Sesuai ketentuan pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Namun khusus untuk pendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL hal tersebut mendapat pengecualian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 33 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.

Bagi masyarakat dengan kemampuan ekonomi terbatas, kewajiban membayar BPHTB dapat menjadi hambatan untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah hingga memperoleh sertifikat secara penuh. Dengan penangguhan BPHTB tersebut, peserta program PTSL tetap dapat menerima sertifikat hak atas tanah setelah menandatangani Surat Pernyataan BPHTB terutang dan pada sertifikat tanah diberi catatan bahwa masih terdapat BPHTB terutang yang harus dilunasi oleh pemilik atau Wajib Pajak.

Salah satu upaya yang dilakukan untuk pengawasan BPHTB terutang tersebut adalah dengan adanya kebijakan Kementerian ATR/BPN bahwa Peralihan hak atau perubahan atas buku tanah dan sertifikat hak atas tanah PTSL

hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terutang telah dilunasi.

Berdasarkan data pelayanan BPHTB pada Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Tarakan, rata-rata berkas BPHTB atas perolehan hak baru yang diterima dalam kurun waktu tahun 2020 s/d 2024 hanya mencapai 893 berkas/tahun dengan rata-rata penerimaan BPHTB sebesar Rp. 2,9 Miliar per tahun. Dengan asumsi data tersebut, maka perkiraan jumlah sertifikat PTSL yang telah dilunasi BPHTB nya hanya berkisar 7174 sertifikat atau masih di bawah 20% dari total sertifikat yang telah diterbitkan dan diserahkan kepada masyarakat.

Selain karena faktor kemampuan ekonomi, serta belum adanya kepentingan untuk perubahan atas sertifikat atau buku tanah menjadi salah satu penyebab rendahnya realisasi pembayaran BPHTB terutang atas sertifikat PTSL. Bahkan objek tanah yang telah didaftarkan haknya tersebut disinyalir sebagian besar belum terdaftar sebagai objek PBB-P2.

Pemerintah Kota Tarakan, sebagai bagian dari upaya mendukung keberhasilan pelaksanaan program strategis/prioritas nasional tersebut, memandang perlu untuk memberikan kemudahan dan keringanan kepada masyarakat, khususnya dalam bentuk pengurangan BPHTB bagi penerima sertifikat hasil program PTSL. Kebijakan pengurangan BPHTB ini sejalan dengan asas keadilan sosial, pelayanan publik yang inklusif, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kota Tarakan. Selain itu, kebijakan ini juga bertujuan mendorong partisipasi masyarakat dalam melakukan legalisasi aset tanah, meningkatkan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan daerah, serta memperkuat basis data perpajakan Kota Tarakan.

Selain kebijakan pemberian pengurangan, mengingat BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang bersifat *self assessment* yang ketidakpatuhan dalam pembayaran dan/atau pelaporannya akan berkonsekuensi dikenakan sanksi administratif baik berupa bunga maupun denda sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan daerah. Untuk itu, sebagai bentuk perlindungan dan dukungan kepada kebijakan pemerintah pusat, maka Pemerintah Kota Tarakan dipandang perlu untuk memberikan pembebasan sanksi administratif atas keterlambatan pembayaran dan pelaporan BPHTB oleh penerima sertifikat PTSL.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Penyebab utama rendahnya kesadaran dan/atau kepatuhan Wajib Pajak atau penerima sertifikat hak atas tanah dari program PTSL untuk melunasi BPHTB terutang adalah karena ketidakmampuan secara ekonomi serta belum adanya instrument kebijakan baik yang bersifat memaksa maupun berupa pemberian keringanan yang dapat mendorong atau menstimulus masyarakat melakukan pembayaran BPHTB terutang.
2. Belum adanya norma hukum yang menjadi dasar bagi BPKPAD untuk membebaskan Wajib Pajak atau penerima sertifikat hak atas tanah dari program PTSL dari potensi sanksi administratif atas keterlambatan pembayaran dan pelaporan BPHTB.

C. Tujuan Penyusunan

Peraturan Walikota ini disusun sebagai dasar hukum pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi masyarakat penerima sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dengan tujuan untuk:

1. Mendukung pelaksanaan program strategis/prioritas nasional di bidang pertanahan secara efektif dan menyeluruh di wilayah Kota Tarakan;
2. Memberikan keringanan beban pajak kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat menyelesaikan proses sertifikasi tanah secara tuntas;
3. Meningkatkan kepatuhan dan partisipasi masyarakat dalam kewajiban perpajakan daerah, khususnya dalam pembayaran BPHTB;
4. Mewujudkan keadilan sosial melalui pemberian insentif fiskal yang proporsional bagi masyarakat yang membutuhkan;
5. Memperkuat basis data perpajakan daerah dan legalitas aset tanah milik masyarakat untuk mendukung perencanaan pembangunan daerah yang lebih baik.

D. Dasar Hukum

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1997 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tarakan
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
6. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, 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;
7. Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

BAB II

POKOK PIKIRAN

Pokok pikiran dalam penyusunan Peraturan Wali Kota Tarakan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB dan Pembebasan Sanksi Administratif bagi Penerima Sertipikat Hak atas Tanah dari Program PTSL adalah sebagai berikut :

1. Urgensi Pengaturan

Masyarakat Tarakan, terutama dari golongan ekonomi menengah ke bawah, menghadapi hambatan dalam memenuhi kewajiban BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dari program PTSL. Pengaturan ini penting sebagai bentuk intervensi pemerintah daerah yang adil dan tepat sasaran.

2. Kebijakan Fiskal Daerah yang Responsif

Pemerintah daerah perlu melakukan penyesuaian kebijakan fiskal dengan memberikan insentif pajak yang bersifat sementara dan selektif guna mendorong partisipasi dan meringankan beban masyarakat dalam program PTSL serta meningkatkan kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak dalam melunasi BPHTB terutang.

3. Prinsip Keadilan dan Kepastian Hukum

Pengaturan ini akan memberikan kepastian dan kejelasan prosedur bagi masyarakat dan/atau Pemerintah Kota Tarakan dalam pemberian pengurangan BPHTB dan pembebasan sanksi administratif bagi penerima sertipikat dari program PTSL, serta memastikan pengawasan dan akuntabilitas pemerintah daerah dalam pemberiannya.

BAB III

MATERI MUATAN

A. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

1. Sasaran

Sasaran dari Penyusunan Peraturan Wali Kota Tarakan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB dan Pembebasan Sanksi Administratif bagi Penerima Sertipikat Hak atas Tanah dari Program PTSL adalah penerima sertipikat hak atas tanah dalam program PTSL di wilayah Kota Tarakan.

2. Jangkauan

Jangkauan dari penyusunan Peraturan Wali Kota ini adalah Pemberian Pengurangan BPHTB atas perolehan hak atas tanah dari program PTSL dan penghapusan sanksi administratif yang timbul atas keterlambatan pembayaran dan pelaporan BPHTB oleh penerima sertipikat atau Wajib Pajak.

3. Arah Pengaturan

Dengan adanya Peraturan Wali Kota Tarakan ini, maka diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak atau penerima sertipikat hak atas tanah dari program PTSL serta meringankan beban atas kewajiban BPHTB terutang. Pengurangan BPHTB diberikan dengan besaran persentase tertentu berdasarkan klasterisasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak dan hanya diberikan dalam jangka waktu pembayaran yang ditentukan dengan tujuan untuk mendorong Wajib Pajak untuk melunasi BPHTB terutang dalam jangka waktu tersebut.

B. Ruang Lingkup Materi

Dalam batang tubuhnya ruang lingkup yang disajikan meliputi 5 (lima) bab, yaitu:

1. Ketentuan Umum

Pada ketentuan umum berisi definisi atau batasan istilah, singkatan atau akronim yang digunakan, dan juga hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku untuk pasal-pasal berikutnya

2. Pengurangan Bphtb Dan Penghapusan Sanksi Administrasi

Pada bab ini berisi tentang materi pokok yang diatur dalam peraturan Walikota tentang Pemberian Pengurangan BPHTB dan Pembebasan Sanksi Administratif bagi Penerima Sertipikat Hak atas Tanah dari Program PTSL. Norma yang diatur meliputi :

- a. Kewenangan Wali Kota untuk dapat memberikan keringanan berupa pemberian pengurangan dengan besaran persentase tertentu atas pokok pajak termasuk BPHTB terutang atas sertipikat yang terbit dari program PTSL;
- b. Mengingat salah satu tujuan dari pemberian pengurangan adalah untuk mendorong kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak atau penerima sertipikat hak atas tanah dari program PTSL untuk sesegera mungkin melunasi BPHTB terutang atas sertipikat dimaksud, maka pemberian pengurangan BPHTB yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini dibatasi hanya diberikan kepada Wajib Pajak yang melakukan pembayaran BPHTB dalam jangka waktu tertentu.
- c. Untuk mengantisipasi perubahan besaran persentase pengurangan BPHTB dan perpanjangan dan/atau perubahan jangka waktu pembayaran, maka Peraturan Wali Kota ini mengamanatkan untuk besaran persentase pengurangan BPHTB dan jangka waktu pembayaran ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Wali Kota.
- d. Pada bab ini juga mengatur tentang pembebasan sanksi administratif atas keterlambatan pembayaran dan pelaporan BPHTB perolehan hak atas tanah dari program PTSL.
- e. Pemberian pengurangan dan penghapusan sanksi administratif yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini diberikan secara jabatan sehingga tidak perlu proses permohonan dari Wajib Pajak.

3. Pelaporan

Pada bab ini diatur mengenai kewajiban penyusunan laporan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perpajakan daerah pada setiap akhir periode pemberlakuan pemberian pengurangan BPHTB.

4. Ketentuan Penutup

Bab ini berisi tentang waktu pemberlakuan Peraturan Wali Kota tentang Pemberian Pengurangan BPHTB dan Pembebasan Sanksi Administratif bagi Penerima Sertipikat Hak atas Tanah dari Program PTSL.

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka dapat diambil kesimpulan pengaturan tentang pemberian pengurangan BPHTB dan pembebasan sanksi administratif bagi penerima sertipikat dari program PTSL merupakan kebijakan yang perlu diambil Pemerintah Kota Tarakan sebagai bagian dari dukungan terhadap program strategis nasional, sekaligus bentuk keberpihakan terhadap masyarakat.

B. SARAN

Perlu segera dilakukan pembahasan dan penetapan terhadap Peraturan Wali Kota Tarakan tentang Pemberian Pengurangan BPHTB dan Pembebasan Sanksi Administratif bagi Penerima Sertipikat Hak atas Tanah dari Program PTSL.



Tarakan, 5 Juni 2025

Kepala BPKPAD Kota Tarakan

Amirullah, S.E

Pembina Tk. I /IV.b

NIP. 197304141998031011