BUPATI ACEH TENGGARA

PERATURAN BUPATI ACEH TENGGARA
NOMOR 07 TAHUN 2025
TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ACEH TENGGARA,

Menimbang :

a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6} huruf h Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 63 ayat (3), Pasal 99 dan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
b. bahwa untuk melaksanakan Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK /KPTS/ Mn/2024, Nomor 30 U/ KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu menetapkan peraturan kepala daerah merigenai pembebasan retribusi Persetujuan Bangunan Gedung dalam mendukung percepatan pelaksanaan program tiga juta rumah;
c. bahwa untuk pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Menggingat :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1974 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara 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 238, Tambahan LembaranNegara Republik Indonesia Nomor 6841);

4. 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 Nomor 6757);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik lndonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik lndonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik lndonesia Tahun 2021 Nomor 44);
8. Qanun Kabupaten Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Tenggara Tahun 2024 Nomor 02);

MEMUTUSKAN

Menggingat : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Aceh Tenggara.
2. Pemerintahan Kabupaten adalah Penyelenggaraan urusan Pemerintah Kabupaten yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangannya masing-masing;
3. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggaraan Pemerintahan Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Kabupaten;
4. Bupati adalah Bupati Aceh Tenggara;
5. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut BPKD adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang pendapatan asli daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atan modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukarı usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan

usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana perisiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atan organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrat investasi kolektif dan bentuk usaha tetap;

8. Pajak Kabupaten yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Kabupaten yang terutang oleh orang pribadi atan badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atan badan yang dapat dikenai Pajak;
10. 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;
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya distngkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atan Bangunan;
12. 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;
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah;
14. Rumah adalah Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaari keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya;
15. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR;
16. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR;
17. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

a. pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
b. kriteria MBR.

BAB III
PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
(2) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. hak milik;
    b. hak guna usaha;
    c. hak guna bangunan;

d. hak pakai;
e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
f. hak pengelolaan.

(3) Yang dikecualikan dari objek BPHTB antara lain untuk Masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR dengan nilai perolehan dibawah Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah) dan memenuhi kriteria tertentu.

(2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IV
KRITERIA MBR

Pasal 5

(1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.

(2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.

(3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.

(4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3} huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari :
a. gaji;
b. upah;dan/atau
c. hasil usaha sendiri.

(5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari :
a. gaji;
b. upah; dan/atau
c. hasil usaha gabungan suami istri.

(6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan Rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan I (satu) orang.

(7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari :
a. gaji;
b. upah; dan/atan
c. hasil usaha sendiri.

Pasal 6

(1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atan perolehan Rumah layak huni.

(2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak nutuk pemberian kemudahan perolehan atan bantuan pembangunan Rumah.

(3) Kemampuan membayar biaya perolehan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan Rumah Umum menggunakan:
   a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
   b. marjin komersial dan tenor tertentu.

(4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atan perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
   a. angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya; dan/atau
   b. nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya.

(5) Angsuran pembiayaan pembangunan atan perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan:
   a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
   b. marjin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 7

(1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dihitung sesuai jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
   a. harga jual pemilikan Rumah Umum;
   b. biaya perbaikan Rumah Swadaya; atau
   c. biaya pembangunan Rumah Swadaya.

(2) Harga jual Rumah Umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
   a. harga jual Rumah tunggal;
   b. harga jual satuan Rumah deret; dan
   c. harga jual satuan Rumah susun.

(3) Harga jual pemilikan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tanpa memperhitungkan pajak pertambahan nilai.

(4) Harga jual Rumah Umum dan biaya pembangunan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c dihitung berdasarkan batasan luas lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.

(5) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 8

(1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. berkewarganegaraan Indonesia dengan melampirkan fotokopi KTP dan KK;
   b. memenuhi kriteria MBR;
   c. bagi yang sudah menikah melampirkan fotokopi buku nikah;
   d. melampirkan bukti lolos verifikasi dari Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan yang berasal kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
   e. melampirkan surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai; dan
   f. dokumen lainnya yang diperlukan.

(3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Format surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

(1) Besaran penghasilan MBR kategori berstatus belum kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan;

(2) Besaran penghasilan MBR kategori yang berstatus kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per bulan dan kategori satu orang untuk peserta tapera sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per bulan.

(3) Luas lantai paling luas 36 m² untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya.

BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu pada peraturan Bupati mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Tenggara.

Ditetapkan di Kutacane
Pada tanggal, 27 Maret 2025

BUPATI ACEH TENGGARA,

H.M.SALIM FAKHRY

Diundangkan di Kutacane
Pada tanggal, 27 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH TENGGARA,

YUSRIZAL

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH TENGGARA TAHUN 2025 NOMOR 07

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI ACEH TENGGARA
NOMOR 07 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :
NAMA :
NIK :
TEMPAT DAN TANGGAL LAHIR :
ALAMAT :
PEKERJAAN :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya .

1. Selaku pemohonan memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp. 7.000.000,- untuk yang berstatus belum kawin ( ) dan sebesar Rp. 8.000.000,- untuk yang berstatus sudah kawin ( )
   *checklist salah satunya sesuai status pemohon.
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi MBR.
3. Akan menggunakan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/ mengkontrakan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai ruinah tinggal bagi MBR.
4. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah unuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya baik secara formil maupun materil.
5. Apabila dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Bidang Pendapatan secara hukum dan bersedia melaksanakan segala kewajiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Aceh Tenggara,.....
Yang membuat Pernyataan

Materai
10.000

TTD
Nama Jelas

BUPATI ACEH TENGGARA,

H.M.SALIM FAKHRY