



BUPATI ACEH BARAT DAYA
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH BARAT DAYA
NOMOR **46** TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH BARAT DAYA,

- 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 (BPHTB);
 - 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 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu menetapkan peraturan kepala daerah mengenai pembebasan BPHTB dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4179);
 2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 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 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);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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 Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
 8. Qanun Kabupaten Aceh Barat Daya Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Barat Daya Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Barat Daya Nomor 163);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten Aceh Barat Daya yang selanjutnya disebut Kabupaten adalah bagian dari daerah Provinsi Aceh sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang dipimpin oleh seorang bupati.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati beserta Perangkat Kabupaten sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Kabupaten.
3. Bupati Aceh Barat Daya yang selanjutnya disebut Bupati adalah kepala pemerintah daerah kabupaten yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur, dan adil
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Barat Daya.

6. Satuan Kerja Perangkat Kabupaten yang selanjutnya disingkat SKPK adalah perangkat Kabupaten Kabupaten Aceh Barat Daya.
7. Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten yang selanjutnya disingkat BPKK adalah perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak kabupaten dan retribusi kabupaten.
8. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Kepala Perangkat Kabupaten adalah Kepala Perangkat Kabupaten yang Membidangi Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.
10. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten yang selanjutnya disingkat Kepala BPKK adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Barat Daya.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan 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 pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Pajak Kabupaten yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Kabupaten yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang- Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Kabupaten bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
14. 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.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
16. 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.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- b. Kriteria MBR.

BAB III
PEMBEBAGAN BPHHTB 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 masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu kepada peraturan 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 gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau 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 1 (satu) orang.
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

Pasal 6

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan Rumah layak huni.
- (2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan baline banvak untuk pemberian kemudahan perolehan atau 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 atau 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 atau 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 Umum 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; dan
 - b. memenuhi kriteria MBR.

- (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.

Pasal 9

- (1) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah adalah, penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah), kategori Kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m² untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m² untuk pembangunan rumah swadaya.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

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

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

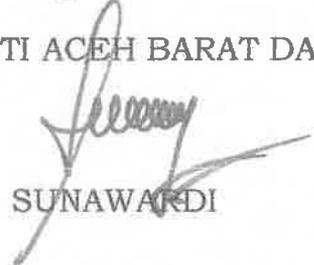
Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan diBlangpidie
pada tanggal 20 Desember 2024 M
18 Jumadil Akhir 1446 H

Pj. BUPATI ACEH BARAT DAYA, /


SUNAWARDI

Diundangkan diBlangpidie
pada tanggal 23 Desember 2024 M
21 Jumadil Akhir 1446 H

Pt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BARAT DAYA, /


LIZA MARFANDI



KEMENTERIAN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

Jakarta, 28 November 2024

Nomor : 600.10/6380/SJ

Sifat : Sangat Segera

Lampiran : 2 Berkas

Hal : Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG

Yth. 1. Gubernur Seluruh Indonesia

2. Bupati/Wali Kota Seluruh Indonesia

di -
Tempat

Dalam rangka percepatan penetapan Peraturan Kepala Daerah sebagai tindak lanjut Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, 3015/KPTS/M/2024, 600.10-4849 Tahun 2024 tanggal 25 November 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, disampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Sesuai dengan Diktum Keempat Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, 3015/KPTS/M/2024, 600.10-4849 Tahun 2024 menginstruksikan agar Gubernur, Pejabat Gubernur, Bupati/Wali Kota dan Pejabat Bupati/Wali Kota antara lain menetapkan:
 - a. Peraturan Kepala Daerah mengenai Penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam mendukung program Pembangunan Tiga Juta Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
 - b. Peraturan Kepala Daerah mengenai Penghapusan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam mendukung pelaksanaan Pembangunan Tiga Juta Rumah bagi MBR.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, untuk percepatan penyusunan peraturan kepala daerah tersebut pada angka 1 huruf a dan huruf b, disampaikan contoh format peraturan kepala daerah untuk dijadikan pedoman sebagaimana tercantum pada Lampiran I dan Lampiran II surat ini.
3. Selanjutnya, Gubernur DKI Jakarta dan Bupati/Wali Kota agar melakukan penyusunan dan penetapan peraturan kepala daerah dimaksud dan segera menyampaikan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri paling lambat pada tanggal 27 Desember 2024.
4. Dalam rangka efektivitas dukungan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah dimaksud, diminta kesediaan Gubernur selaku wakil pemerintah di daerah sebagaimana diamanatkan Pasal 216 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah untuk memfasilitasi percepatan penetapan peraturan kepala daerah dimaksud.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan.

a.n. Menteri Dalam Negeri
Plt. Sekretaris Jenderal,



Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik oleh :
Plt. Sekretaris Jenderal

Konjen. Pol. Drs. Tomsji Tohir, M.Si

Tembusan:
Menteri Dalam Negeri.

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR E sehingga tidak diperlukan tandatangan dengan stempel basah.



RAKAN HUKUM SE-ACEH

Astril, Cut, Darman, Fadhil, Feriana, Hadi, Hasan, Joehelmi, Maibi, Milsa, ...



➤ *Diteruskan*

Yth. Bapak/Ibu

1. Kepala Biro Hukum Provinsi;
2. Kepala Bagian Hukm Kab/Kota.

Seluruh Indonesia.

Berkenan dengan SKB 3 Menteri yakni Menteri Perumahan dan Kawasan Pemukiman (No.03.HK/KPTS/Mn/2024), Menteri Pekerjaan Umum (No. 3015/KPTS/M/2024) dan Menteri Dalam Negeri (No.600.10-4849 Tahun 2024) tentang dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah untuk mendukung Visi Kabinet Merah Putih dalam Asta Cita Presiden dan Wakil Presiden ,bersama ini dengan hormat disampaikan hal2 sbb:

1. Pemda menetapkan Perkada mengenai Penghapusan BBHTB dan Retribusi PBG dalam mendukung program 3 (tiga juta) rumah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta mempedomani SKB tersebut berdasarkan Format Perkada (terlampir).
2. Mempercepat proses pelayanan Penerbitan PBG paling lama 10 (sepuluh hari kerja terhitung sejak dokumen permohonan lengkap sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Mensosialisasikan.menevaluasi dan melaporkan





RAKAN HUKUM SE-ACEH

Astril, Cut, Darman, Fadhil, Feriana, Hadi, Hasan, Joehelmi, Maibi, Milsa, ...



disampaikan hal2 sbb:

1. Pemda menetapkan Perkada mengenai Penghapusan BBHTB dan Retribusi PBG dalam mendukung program 3 (tiga juta) rumah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta mempedomani SKB tersebut berdasarkan Format Perkada (terlampir).
2. Mempercepat proses pelayanan Penerbitan PBG paling lama 10 (sepuluh hari kerja terhitung sejak dokumen permohonan lengkap sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Mensosialisasikan,mengevaluasi dan melaporkan pelaksanaan Penghapusan BPHTB dan Penghapusan Retribusi PBG kepada Mendagri melalui Sekretaris Jenderal.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas,Pemda dapat langsung menetapkan Perkada dan tidak perlu untuk dilakukan Proses Harmonisasi Konsepsi Perkada,Fasilitasi dan Persetujuan Pembahasan dan Persetujuan Penandatanganan bagi pejabat/ plt Kepala Daerah

Demikian disampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

Plt. Direktur Produk Hukum Daerah

★ 20.24

