BUPATI ACEH BARAT
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH BARAT
NOMOR 56 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH BARAT,

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 Bupati 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

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. 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);

4. Undang-Undang...

4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2024 tentang Kabupaten Aceh Barat di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6931);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negera 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 2021Nomor 44);
8. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023;
9. 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;
10. Qanun Kabupaten Aceh Barat Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Kabupaten Aceh Barat Tahun 2024 Nomor 1 Tambahan Lembaran Kabupaten Aceh Barat Nomor 253);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati, yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Barat yang merupakan 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 Aceh Barat yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara pemerintah kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Barat.

3. Undang-Undang...

3. Bupati adalah Kepala Pemerintah Kabupaten Aceh Barat yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Barat.
5. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BPKD adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah yang Membidangi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
8. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat.
9. 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.
10. 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.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
12. 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.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
14. 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 ...

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

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 dalam 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:

a. gaji ...

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 1 (satu) orang.

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

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;
b. memenuhi kriteria MBR;
c. bagi yang sudah sudah menikah, melampirkan fotocopy buku nikah;
d. melampirkan bukti lolos verifikasi dari sietem informasi KPR subsidi perumahan yang berasal kementerian yang penyelenggaraan ususan pemerintah di bidang perkerjaan umum dan perumahan rakyat;
e. melampirkan surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai; dan
f. dokumen lain 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 masyarakat berpenghasilan rendah per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00.- (tujuh juta rupiah).

(2) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah per bulan paling banyak untuk kategori Kawin sebesar Rp8.000.000,00.- (delapan juta rupiah).

(3) Besaran ...

(3) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah per bulan paling banyak untuk kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000,00.- (delapan juta rupiah).

(4) 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 Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten.

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.

Ditetapkan di Meulaboh
pada tanggal 31 Desember 2024 M
29 Jumadil Akhir 1446 H

Pj. BUPATI ACEH BARAT,

AZWARDI

Diundangkan di Meulaboh
pada tanggal 31 Desember 2024 M
29 Jumadil Akhir 1446 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BARAT,

MARHABAN

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH BARAT TAHUN 2024 NOMOR: 56

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI ACEH BARAT
NOMOR 56 TAHUN 2024
TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

SURAT PERNYATAAN
(Kategori Belum Kawin)

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:
NIK	:
Tempat Tgl. Lahir	:
Status	: Belum Kawin
Pekerjaan	:
Alamat	:

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya :

1. Selaku pemohonan memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp7.000.000,00.- (tujuh juta rupiah).
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/ kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi KPR.
3. Akan mengajukan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/mengkontrakan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi KPR.
4. Bahwa semuan dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bupati C/q. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahan baik secara formil maupun materil.
5. Apabilan dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pengelolaan Keuangan Daerah secara hukum dan bersedian melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan ketentuan peratuan perundang-undangan yang berlaku.

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

Meulaboh,.....20.....
Yang membuat Pernyataan

Materai 10.000

Nama

SURAT PERNYATAAN
(Kategori Kawin)

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:
NIK	:
Tempat Tgl. Lahir	:
Status	: Kawin
Pekerjaan	:
Alamat	:

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya :

1. Selaku pemohonan memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp8.000.000,00.- (delapan juta rupiah).
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/ kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi KPR.
3. Akan menggajukan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/mengkontrakan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi KPR.
4. Bahwa semuan dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bupati C/q. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahan baik secara formil maupun materil.
5. Apabilan dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pengelolaan Keuangan Daerah secara hukum dan bersedian melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan ketentuan peratuan perundang-undangan yang berlaku.

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

Meulaboh,.....20.....
Yang membuat Pernyataan

Materai 10.000

Nama

SURAT PERNYATAAN
(Kategori Peserta Tapera)

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	:
NIK	:
Tempat Tgl. Lahir	:
Status	:
Pekerjaan	:
Alamat	:

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya :

1. Selaku pemohonan memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp8.000.000,00.- (delapan juta rupiah).
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/ kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi KPR.
3. Akan menggajukan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/mengkontrakan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi KPR.
4. Bahwa semuan dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bupati C/q. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Barat untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahan baik secara formil maupun materil.
5. Apabilan dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pengelolaan Keuangan Daerah secara hukum dan bersedian melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan ketentuan peratuan perundang-undangan yang berlaku.

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

Meulaboh,.....20.....
Yang membuat Pernyataan

Materai 10.000

Nama

Pj. BUPATI ACEH BARAT,

AZWARDI