



BUPATI SIJUNJUNG
PROVINSI SUMATERA BARAT

PERATURAN BUPATI SIJUNJUNG
NOMOR 24 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIJUNJUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya meringankan beban masyarakat berpenghasilan rendah dalam memberikan rumah yang layak huni, Pemerintah membuat kebijakan program pembangunan tiga juta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - b. bahwa dalam rangka melaksanakan program pembangunan tiga juta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka diberikan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Sijunjung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa dikecualikan dari objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, perlu diatur pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan Peraturan Bupati;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah.

- Mengingat :
1. 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);

2. 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);
3. Undang-undang Nomor 50 Tahun 2024 tentang Kabupaten Sijunjung Di Provinsi Sumatera Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6971;
4. 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);
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Sijunjung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sijunjung Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sijunjung Nomor 10);

MEMUTUSKAN:

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

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
3. 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.
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.

6. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Pasal 2

- (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 3

Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan kriteria MBR.

Pasal 4

- (1) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 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 tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a per bulan paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah).
- (6) 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.
- (7) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b per bulan paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (8) 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.
- (9) Penghasilan 1 (satu) orang peserta tabungan perumahan rakyat sebagaimana pada ayat (8) paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (10) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

- (11) Untuk kepemilikan rumah umum dan satuan rumah susun luas lantai paling luas 36 m² dan pembangunan rumah swadaya luas lantai paling luas 48 m².

Pasal 5

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) 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. margin 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. margin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 6

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 7

- (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 8

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Peraturan Bupati mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Muaro Sijunjung
pada tanggal 18 Desember 2024

BUPATI SIJUNJUNG,

ttd

BENNY DWIFA YUSWIR

Diundangkan di Muaro Sijunjung
pada tanggal 18 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIJUNJUNG,

ttd

ZEFNIHAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIJUNJUNG TAHUN 2024 NOMOR 24

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

MUKHAMIS BASYIR

