



**BUPATI ACEH TENGAH
PROVINSI ACEH**

**PERATURAN BUPATI ACEH TENGAH
NOMOR 7 TAHUN 2025**

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH TENGAH,

- 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Tengah 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 Aceh Tengah tentang Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR).

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang...

PARAF KOORDINASI
Kepala Badan
Kabag Hukum

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
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. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2024 tentang Kabupaten Aceh Tengah di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6928);
6. 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);
7. 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);

8. Peraturan...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
9. 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);
10. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
11. Surat 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;
12. Qanun Kabupaten Aceh Tengah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Tengah Tahun 2024 Nomor 122, Tambahan lembaran daerah Kabupaten Aceh Tengah Nomor 57);

MEMUTUSKAN

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Tengah.

2. Pemerintahan...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

2. Pemerintahan Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Tengah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Aceh Tengah.
4. Perangkat Kabupaten adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tengah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Tengah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Kepala Perangkat Kabupaten adalah Kepala Perangkat Kabupaten yang membidangi Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.
7. Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah yang selanjutnya disingkat BPKK, adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati Aceh Tengah dalam pengelolaan Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.
8. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah yang selanjutnya disingkat Kepala BPKK adalah Kepala Badan Pengeloaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah
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 apapun, 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 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.
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...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

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 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) Pembebasan BPHTB bagi MBR dikhususkan untuk program pembangunan tiga juta rumah.
- (2) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) 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.
- (4) 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 (4) 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...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

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 paling banyak untuk pemberian kemudahan perolehan atau bantuan pembangunan Rumah.

(3)Kemampuan...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

- (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...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

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 di Wilayah Kabupaten Aceh Tengah Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), kategori Kawin sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m^2 untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m^2 untuk pembangunan rumah swadaya.
- (3) Batasan Luas tanah paling luas 200 m^2 untuk kepemilikan pertama tapak rumah umum.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

- (1) Permohonan pembebasan BPHTB disampaikan secara tertulis kepada Bupati atau Kepala SKPK Pengelolaan Pajak Daerah dengan melampirkan.
 - a. Fotokopi KTP/SIM/ paspor / kartu keluarga / identitas lain;
 - b. Bukti kepemilikan tanah yang sah (*fotocopy* Sertifikat Tanah atau Sporadik berdasarkan hasil pengukuran Peta Bidang Tanah);
 - c. Bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
 - d. NPWP yang aktif (jika ada);

e. Surat...

PARAF KOORDINASI	
Kepala Badan	
Kabag Hukum	

- e. Surat pelaporan SPT tahunan pajak penghasilan (jika ada);
 - f. Slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir (jika ada);
 - g. Surat Keterangan Reje Kampung terkait MBR;
 - h. Foto objek pajak dan titik koordinat objek pajak (gunakan Aplikasi GPS Map Camera);
 - i. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak sebagai MBR;
 - j. Surat Pernyataan Kebenaran Titik Koordinat Lokasi Objek Pajak.
- (2) Permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal pembayaran/ transaksi kecuali terjadi keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak.
- (3) Permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diajukan sebelum akta peroleh hak atas tanah dan/ atau bangunan ditandatangani oleh pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 11

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Qanun Kabupaten Aceh Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar seliap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Tengah.

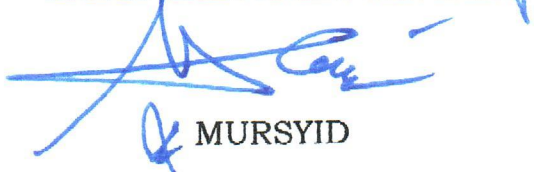
Ditetapkan di Aceh Tengah
Pada tanggal 12 Maret 2025
BUPATI ACEH TENGAH,



HAILI YOGA

diundangkan di Takengon
pada tanggal 12 Maret 2025

Plh. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH TENGAH


MURSYID

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH TENGAH TAHUN 2025 NOMOR 1186-