



BUPATI CILACAP
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI CILACAP
NOMOR 60 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CILACAP,

- 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 serta 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, 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. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. 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);
4. 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);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
7. 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);
8. 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);

9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 201);

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. Daerah adalah Kabupaten Cilacap.
2. Bupati adalah Bupati Cilacap.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cilacap bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak daerah.
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.
8. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cilacap.
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.
15. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

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 MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Pasal 4

- (1) Kriteria tertentu pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.
- (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 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 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 MBR di Kabupaten Cilacap 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 tabungan perumahan rakyat 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 Cilacap mengenai Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Daerah.

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 Cilacap.

Ditetapkan di Cilacap
pada tanggal 20 Desember 2024

Pj. BUPATI CILACAP,

Cap&ttd

MOHAMAD ARIEF IRWANTO

Diundangkan di Cilacap
pada tanggal 20 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN CILACAP,

Cap&ttd

JAROT PRASOJO

BERITA DAERAH KABUPATEN CILACAP TAHUN 2024 NOMOR 60