



BUPATI GARUT  
PROVINSI JAWA BARAT  
PERATURAN BUPATI GARUT  
NOMOR 65 TAHUN 2024  
TENTANG  
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GARUT,

- 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, dan 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 Garut tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah beberapa kali diubah, 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 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 Nomor 110 Tahun 2024 tentang Kabupaten Garut di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 296, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7047);
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. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2024 Nomor 8);
9. Peraturan Bupati Garut Nomor 44 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Garut Tahun 2024 Nomor 44);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI GARUT 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 Daerah Kabupaten Garut.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Garut.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Garut.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut.

6. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut.
7. 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 masa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
9. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
10. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
11. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
12. 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.
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. Surat Pemberitahuan, yang selanjutnya disebut SPT, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
17. SPT Tahunan adalah SPT untuk suatu Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak.
18. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB-P2, adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
20. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disebut SKPDKB, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.

22. 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) 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) Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR dengan kriteria tertentu.
- (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

Besaran penghasilan MBR 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).

#### Pasal 10

Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dibuktikan dengan:

- a. Nomor Pokok Wajib Pajak;
- b. SPT Tahunan apabila ada;
- c. Buku nikah atau Akta nikah bagi yang berstatus kawin;
- d. slip gaji/surat pernyataan penghasilan dari pemberi kerja bagi pekerja; dan
- e. surat pernyataan penghasilan yang diketahui oleh Desa/Kelurahan bagi bukan pekerja.

### BAB V

#### KRITERIA RUMAH BAGI MBR

#### Pasal 11

- (1) Rumah bagi MBR terdiri atas:
  - a. Rumah Umum; dan
  - b. Rumah Swadaya.

- (2) Kriteria Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sebagai berikut:
- a. luas lantai paling besar 36 m<sup>2</sup>;
  - b. luas tanah paling luas 60 m<sup>2</sup>;
  - c. diperuntukkan untuk rumah subsidi;
  - d. harga rumah sesuai dengan batasan harga jual rumah umum tapak yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan perumahan rakyat; dan
  - e. calon pemilik rumah MBR merupakan kepemilikan rumah pertama.
- (3) Kriteria Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sebagai berikut:
- a. luas lantai paling besar 48 m<sup>2</sup>;
  - b. luas tanah paling luas 84 m<sup>2</sup>; dan
  - c. merupakan kepemilikan rumah pertama.

## BAB VI

### TATA CARA PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB

#### Pasal 12

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pembebasan BPHTB dengan mengisi formulir permohonan pengecualian pengenaan BPHTB bagi MBR kepada Bapenda, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. Rumah Umum
    1. fotokopi identitas kependudukan (KTP/SIM/Paspor) untuk domisili di Daerah;
    2. surat kuasa dan kartu identitas penerima kuasa dari Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    3. dokumen persyaratan pengecualian pengenaan BPHTB bagi MBR berdasarkan kriteria penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan kriteria Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3);
    4. fotokopi SPPT PBB-P2 dan Bukti Lunas PBB-P2 atas Objek Pajak yang dimohonkan;
    5. fotokopi bukti kepemilikan (sertipikat, akta jual beli dan/atau dokumen sejenisnya);
    6. surat pernyataan bermeterai perolehan rumah pertama atau pembangunan/perbaikan rumah pertama yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
    7. fotokopi surat pemesanan rumah dari pihak pengembang;
    8. fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit dari Bank, dalam hal pembelian dengan menggunakan fasilitas perbankan; dan
    9. surat pernyataan keabsahan dokumen yang ditandatangani oleh pemohon.
  - b. Rumah Swadaya:
    1. fotokopi identitas kependudukan (KTP/SIM/ Paspor) untuk domisili di Daerah;
    2. surat kuasa dan kartu identitas penerima kuasa dari Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
    3. dokumen persyaratan pengecualian pengenaan BPHTB bagi MBR berdasarkan kriteria penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan kriteria Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3);

4. fotokopi SPPT PBB-P2 dan Bukti Lunas PBB-P2 atas Objek Pajak yang dimohonkan;
  5. fotokopi bukti kepemilikan (sertipikat, akta jual beli dan/atau dokumen sejenisnya);
  6. surat pernyataan bermeterai perolehan rumah pertama atau pembangunan/perbaikan rumah pertama yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat;
  7. fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit dari Bank, dalam hal pembelian dengan menggunakan fasilitas perbankan; dan
  8. surat pernyataan keabsahan dokumen yang ditandatangani oleh pemohon.
- (2) Formulir permohonan beserta dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian untuk memastikan kesesuaian pemohon atas kriteria MBR pengecualian pengenaan BPHTB oleh Bapenda.
  - (3) Proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen permohonan secara lengkap untuk penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan.
  - (4) Setelah dokumen permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan penelitian dan dinyatakan telah memenuhi syarat maka akan diterbitkan surat keterangan MBR yang ditandatangani oleh Kepala Bidang yang tugas dan fungsinya melaksanakan pelayanan dan penetapan pada Bapenda sebagai bukti pengesahan penerima kategori MBR.
  - (5) Surat keterangan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat:
    - a. Nama Wajib Pajak dan Nomor Identitas;
    - b. Nomor Objek Pajak PBB-P2 yang dimohonkan;
    - c. Nomor Dokumen kepemilikan;
    - d. Luas bumi dan bangunan;
    - e. Nama pemilik asal/penjual; dan
    - f. Keterangan persetujuan memenuhi persyaratan.
  - (6) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat digunakan bagi Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagai dasar acuan dalam melakukan perhitungan nilai pajak saat melakukan pelaporan pada SSPD BPHTB untuk permohonan validasi SSPD BPHTB.

## BAB VII

### PELAPORAN

#### Pasal 13

Kepala Bapenda melaporkan objek BPHTB yang dikecualikan bagi MBR kepada Bupati setiap 3 (tiga) bulan atau sewaktu-waktu jika diperlukan.

## BAB VIII

### PENGAWASAN

#### Pasal 14

- (1) Bapenda melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB terhadap perolehan MBR.

- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengawasan terhadap ketepatan sasaran pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (3) Dalam hal pengawasan ditemukan pemohon yang tidak termasuk dalam kriteria MBR, maka dapat diterbitkan SKPDKB terhadap Objek BPHTB tersebut disertai dengan sanksi administratif.

BAB IX  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 15

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

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Garut  
pada tanggal 27 - 12 - 2024  
Pj. BUPATI GARUT,

t t d

BARNAS ADJIDIN

Diundangkan di Garut  
pada tanggal 27 - 12 - 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GARUT,

t t d

NURDIN YANA

BERITA DAERAH KABUPATEN GARUT  
TAHUN 2024 NOMOR 65

