



BUPATI JEPARA
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI JEPARA
NOMOR 31 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEPARA,

- 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 Berpendhasilan 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 Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);

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. 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 Jepara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 1);

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 ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Jepara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Jepara.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan Pajak Daerah.
5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR

adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
7. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
8. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
9. 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.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
11. 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.
12. Hari adalah hari kerja.

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 BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

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 dalam 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 DAN PERSYARATAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

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;
 - b. margin komersial dan tenor tertentu; dan
 - c. merupakan kepemilikan rumah pertama.
- (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.
- (6) Tenor tertentu yang dimaksud dalam ayat (3) huruf a dan huruf b dan ayat (5) huruf a dan huruf b serendah-rendahnya 10 (sepuluh) tahun.

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; atau
 - 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) Besaran penghasilan MBR di Daerah dengan penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori:
 - a. tidak kawin sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - b. kawin sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
 - c. satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Kriteria objek pembebasan BPHTB untuk MBR meliputi:
 - a. luas lantai paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun; dan
 - b. luas lantai paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 9

- (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 yang dibuktikan dengan kartu tanda penduduk;
 - b. memenuhi kriteria MBR, yang dibuktikan dengan slip gaji atau surat

- pemberitahuan pajak penghasilan tahunan bagi pegawai sektor formal atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui lurah/kepala desa setempat bagi pegawai sektor non formal;
- c. luas tanah tidak lebih dari 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi);
 - d. merupakan kepemilikan Rumah pertama bagi MBR dibuktikan dengan surat pernyataan belum memiliki Rumah yang diketahui lurah atau Petinggi sesuai dengan kartu tanda penduduk pemohon;
 - e. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk tahun terutangnya BPHTB;
 - f. fotokopi Persetujuan Bangunan Gedung;
 - g. fotokopi bukti transaksi Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - h. dalam hal diperoleh melalui kredit pemilikan rumah dibuktikan dengan surat penegasan persetujuan penyediaan kredit dari perbankan dengan ketentuan jangka waktu serendah-rendahnya 10 (sepuluh) tahun.
- (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 10

- (1) Wajib Pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mengajukan permohonan pembebasan BPHTB secara online kepada kepala Perangkat Daerah pada Hari dan jam kerja.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan alasan dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (3) Dalam hal berkas permohonan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dinyatakan lengkap, diterbitkan bukti penerimaan berkas secara online oleh petugas Pajak Daerah.
- (4) Petugas penelaah berkas permohonan melakukan penelitian administrasi terhadap kelengkapan berkas dengan ketentuan:
 - a. dalam hal masih terdapat kekurangan berkas dan/atau masih membutuhkan konfirmasi, petugas akan menghubungi pemohon dan pemohon wajib melengkapi kekurangan berkas dan/atau memenuhi panggilan konfirmasi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak tanggal pemberitahuan oleh petugas penelaah;
 - b. apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam huruf a terlampaui, permohonan dianggap ditolak dan tidak dapat diproses lebih lanjut; dan
 - c. dalam hal berkas telah lengkap diteruskan ke tahapan penerbitan Keputusan kepala Perangkat Daerah.
- (5) Kepala Perangkat Daerah dapat mengabulkan atau menolak permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR berdasarkan penelitian administrasi terhadap kelengkapan berkas.
- (6) Penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disertai dengan alasan penolakan.
- (7) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari kerja sejak tanggal permohonan, Kepala Perangkat Daerah harus memberikan jawaban atas

- permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (8) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari kerja sejak tanggal permohonan terlampaui, maka permohonan dianggap dikabulkan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

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 Jepara.

Ditetapkan di Jepara.
pada tanggal 27 Desember 2024

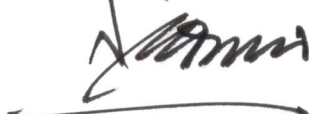
Pj. BUPATI JEPARA,



EDY SUPRIYANTA

Diundangkan di Jepara.
pada tanggal 27 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN JEPARA,



EDY SUJATMIKO

BERITA DAERAH KABUPATEN JEPARA TAHUN 2024 NOMOR 31