



SALINAN

BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI SEMARANG

NOMOR 1 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SEMARANG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah dalam pelaksanaan program prioritas nasional berupa pembangunan tiga juta rumah, perlu memberikan insentif fiskal berupa pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah 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 dan Pasal 11 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, untuk mendukung program prioritas nasional Bupati secara jabatan dapat memberikan insentif fiskal berupa pembebasan pokok pajak dengan memperhatikan kondisi wajib pajak;
 - c. 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 bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;

- 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 Berpenghasilan Rendah;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
 2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);
 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 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);
 6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 4);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11);
 8. Peraturan Bupati Semarang Nomor 87 Tahun 2023 tentang Pedoman Pelaksanaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 87);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Semarang.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
5. Masyarakat Berpendhasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat 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.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. pengecualian objek BPHTB bagi MBR; dan
- b. kriteria MBR yang berhak mendapatkan pembebasan BPHTB.

BAB III PENGECUALIAN OBJEK BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB yaitu 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 yakni perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

KRITERIA MBR YANG BERHAK MENDAPATKAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 4

- (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 5

- (1) Untuk mendapatkan pembebasan BPHTB bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai MBR harus mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Badan Keuangan Daerah.
- (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 pembebasan BPHTB pemohon juga harus memenuhi persyaratan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Besaran penghasilan MBR di Daerah per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), kategori kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).

- (2) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan:
- a. surat pernyataan bermaterai yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah; dan/atau
 - b. surat keterangan dari tempat bekerja.

Pasal 7

Selain besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, kriteria MBR yang berhak mendapatkan pembebasan BPHTB meliputi:

- a. kepemilikan Rumah pertama;
- b. luas lantai maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun;
- c. luas lantai maksimal 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya;
- d. luas lahan untuk pemilikan Rumah Umum dan pembangunan Rumah Swadaya maksimal 200 m² (dua ratus meter persegi); dan
- e. batasan nilai transaksi/nilai pasar/nilai jual Rumah Umum/satuan rumah susun atau nilai rencana anggaran biaya pembangunan Rumah Swadaya maksimal sebesar Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah).

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ungaran
pada tanggal 10 Januari 2024

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA

Diundangkan di Ungaran
pada tanggal 10 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SEMARANG,

ttd.

DJAROT SUPRIYOTO

BERITA DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2025 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEMARANG



EVI SUNARIAH
EVI SUNARIAH

NIP.197803082006042004