



SALINAN

BUPATI TEGAL
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI TEGAL
NOMOR 47 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TEGAL,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meringankan beban masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan rumah dan mempercepat akses mereka untuk memiliki hunian layak sehingga pemerataan kesejahteraan dapat terwujud;
 - b. bahwa dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha didaerahnya berupa pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pembebasan retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam mendukung percepatan pelaksanaan Program Tiga Juta Rumah;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 101 ayat (1), ayat (2), ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, ayat (4), ayat (5), ayat (6) 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) dan memberikan insentif fiskal berupa pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan peraturan Bupati Tegal tentang Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Dan tentang Pembebasan Retribusi PBG bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

- 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. 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 Daerah Kabupaten Tegal Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2023 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 179);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TEGAL TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN PEMBEBASAN RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati Tegal ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tegal.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Tegal.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tegal.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi 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 dan Retribusi Daerah.
8. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah.
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. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan

Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

16. Subjek Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan barang, jasa, dan /atau perizinan.
17. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut retribusi tertentu.
18. Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
19. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
20. Prasarana bangunan gedung adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai utilitas atau prasarana bangunan gedung atau bangunan mandiri yang meliputi bangunan menara/tower telekomunikasi, bangunan reklame (*billboard*), bangunan jembatan penghubung, tugu atau monumen, gapura/gerbang, patung, *shelter*, dan lain-lain.
21. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
22. Retribusi persetujuan bangunan gedung adalah pungutan atas penerbitan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati Tegal ini adalah:

- a. Kriteria MBR.
- b. Pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- c. Pembebasan Retribusi PBG bagi MBR; dan

BAB II KRITERIA MBR

Pasal 3

- (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 4

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) 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 5

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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 6

- (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 7

Besaran Penghasilan, Luasan Lantai Rumah dan Nilai Jual Rumah Yang Mendapatkan Pembebasan BPHTB Dan Pembebasan Retribusi PBG Bagi MBR

- (1) Besaran penghasilan MBR kategori Tidak kawin paling banyak sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah), kategori Kawin sebesar Rp 6.000.000 (enam juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp 6.000.000 (enam juta rupiah).
- (2) Untuk rumah umum atau perumahan memiliki luas lantai bangunan maksimal 36 m² dan luas lahan maksimal 72 m².

- (3) Untuk hunian swadaya (termasuk hunian yang mendapat program bantuan dari Pemerintah) memiliki luas bangunan maksimal 48 m² dan luas lahan maksimal 96 m².
- (4) Nilai jual rumah paling mahal yang termasuk dalam kategori MBR sebesar Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah).

BAB III PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 8

- (1) Pemberian Pembebasan BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah diberikan untuk transaksi kepemilikan rumah bersubsidi.
- (2) Pemberian Pembebasan BPHTB dilakukan berdasarkan ketetapan bupati atau pejabat yang ditunjuk atas permohonan wajib pajak.
- (3) Pelaksanaan Pembebasan BPHTB dilakukan dengan :
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan pembebasan BPHTB secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Bupati melalui Kepala Bapenda baik secara perorangan maupun kolektif.
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilengkapi persyaratan minimal:
 - 1) berkewarganegaraan Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak;
 - 2) memenuhi kriteria MBR, yang dibuktikan dengan slip gaji atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui lurah/kepala desa setempat bagi pegawai sektor non formal;
 - 3) status bukan tanah pertanian yang dibuktikan dengan fotokopi sertifikat tanah, surat ukur terbaru, atau dokumen lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
 - 4) merupakan kepemilikan rumah pertama dibuktikan dengan surat pernyataan belum memiliki Rumah yang diketahui lurah setempat dan pernyataan tidak dipindah tangankan/pengalihan hak atas rumah sekurang-kurangnya selama 5 (lima) tahun sejak SSPD nihil diterbitkan; dan

- 5) fotokopi bukti perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (4) Bupati melalui pejabat yang membidangi pengelolaan pajak daerah melakukan pengkajian dan penelitian atas permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Berdasarkan hasil pengkajian dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati melalui pejabat yang membidangi pengelolaan pajak dapat mengabulkan atau menolak permohonan dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal permohonan diterima lengkap.
- (6) Bupati melalui pejabat yang menangani bidang pengelolaan pajak menerbitkan surat keputusan tentang penerima pembebasan BPHTB sebagai dasar penerbitan SKPD Nihil.

BAB III PEMBEBASAN PBG BAGI MBR

Pasal 9

- (1) Pemberian pembebasan Retribusi hanya diberikan terhadap Retribusi persetujuan bangunan Gedung (PBG) fungsi hunian.
- (2) Pemberian pembebasan Retribusi dilakukan berdasarkan penetapan Bupati atas permohonan Wajib Retribusi.
- (3) Pemberian pembebasan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk 1 (satu) kali Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.
- (4) Pembebasan retribusi PBG berlaku untuk unit hunian beserta kelengkapan instalasi atau prasarana pendukung dalam satu persil.
- (5) Untuk prasarana, sarana dan utilitas umum pada hunian kolektif atau perumahan/pengembang tetap dikenakan retribusi.
- (6) Kriteria bangunan yang mendapat pembebasan retribusi PBG adalah:
- Lokasi bangunan harus sesuai dengan peruntukkan zonasi / kesesuaian tata ruang.
 - Apabila bangunan melebihi luas sesuai kriteria pada poin a atau poin b, maka dikenakan retribusi sesuai peraturan perundang-undangan.
- (7) Pelaksanaan pembebasan retribusi PBG fungsi hunian pada

perumahan/pengembang bagi MBR dapat dilakukan dengan:

- a. penerbitan PBG dapat dilakukan secara perorangan dan kolektif sesuai peraturan perundang-undangan dan dikenakan retribusi sebagaimana mestinya.
 - b. pengembang dapat melakukan permohonan restitusi (pengembalian) atas retribusi PBG yang telah dibayarkan apabila telah memiliki konsumen selaku wajib retribusi.
 - c. Konsumen sebagaimana dimaksud pada huruf b merupakan perorangan yang memenuhi kriteria MBR dan melalui verifikasi oleh instansi yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
 - d. proses restitusi sebagaimana dimaksud pada poin b dilakukan melalui instansi yang membidangi perizinan.
 - e. Pembebasan retribusi PBG pada poin e dilakukan dengan menetapkan indeks lokalitas sebesar 0% (nol persen) pada perhitungan retribusi PBG.
- (8) Untuk perorangan yang memenuhi kriteria MBR dan telah diverifikasi oleh instansi yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman, pembebasan retribusi PBG rumah umum atau swadaya (termasuk hunian yang mendapat program bantuan dari Pemerintah) bagi MBR dapat dibebaskan retribusi PBG dengan menetapkan indeks lokalitas sebesar 0% (nol persen) pada perhitungan retribusi PBG.
- (9) Apabila perorangan belum memenuhi kriteria MBR, maka:
- a. penerbitan PBG dilakukan secara perorangan sesuai peraturan perundang-undangan dan dikenakan retribusi sebagaimana mestinya.
 - b. perorangan dapat melakukan permohonan restitusi (pengembalian) atas retribusi PBG yang telah dibayarkan apabila telah memenuhi kriteria MBR dan telah diverifikasi oleh instansi yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
 - c. proses restitusi sebagaimana dimaksud pada poin b dilakukan melalui instansi yang membidangi perizinan.
- (10) Permohonan PBG dilakukan melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada peraturan Bupati mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Dan Pelaksanaan pemberian pembebasan Retribusi PBG mengacu kepada peraturan Bupati mengenai Tata Cara Pemungutan Retribusi 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 Tegal.

Ditetapkan di Slawi
pada tanggal 31 Desember 2024
Pj. BUPATI TEGAL,
ttd
AGUSTYARSYAH

Diundangkan di Slawi
pada tanggal 31 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEGAL,
ttd
AMIR MAKHMUD
BERITA DAERAH KABUPATEN TEGAL TAHUN 2024 NOMOR 47