



BUPATI WONOSOBO
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI WONOSOBO
NOMOR TAHUN

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI WONOSOBO,

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;

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 kepala daerah mengenai pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam hurufa 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 Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negera 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 2024 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indoensia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indoensia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indoensia 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 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);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Wonosobo Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Wonosobo tahun 2023 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Wonosobo tahun 2023 Nomor 9);

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 Wonosobo ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Wonosobo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Wonosobo.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. 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.
7. 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.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenai Pajak.
9. 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.
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. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
13. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
14. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Pembebasan BPHTB bagi MBR;

- b. Kriteria MBR;
- c. Persyaratan MBR; dan
- d. Tata cara pemberian pembebasan BPHTB bagi 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 masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
- (4) Pemerintah Daerah memberikan pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (5) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan untuk kepemilikan rumah pertama.

BAB IV KRITERIA MBR

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) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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 pemiyaan perolehan Rumah Umum menggunakan:
- suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - marjin komersial dan tenor tertentu.
- (4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
- angsuran pemiyaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya; dan/atau
 - nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya.
- (5) Angsuran pemiyaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan:
- suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - marjin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 6

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dihitung sesuai jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
- harga jual pemilikan Rumah Umum;
 - biaya perbaikan Rumah Swadaya; atau
 - biaya pembangunan Rumah Swadaya.
- (2) Harga jual Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- harga jual Rumah tunggal;
 - harga jual satuan Rumah deret; dan
 - 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) Luas lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:
 - a. paling tinggi 36 m^2 (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun; atau
 - b. paling tinggi 48 m^2 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya.
- (6) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 7

Besaran penghasilan per bulan bagi MBR penduduk Daerah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. paling banyak Rp 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk MBR kategori tidak kawin;
- b. paling banyak Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk MBR kategori kawin; atau
- c. paling banyak Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk MBR kategori 1 (satu) orang peserta tabungan perumahan rakyat.

BAB V PERSYARATAN

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;
 - b. merupakan penduduk Daerah, yang dibuktikan dengan kartu tanda penduduk Daerah; dan
 - c. 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.

BAB VI TATA CARA PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 9

Pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR dilaksanakan melalui tata cara sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak mengajukan surat permohonan pembebasan

BPHTB secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Kepala Perangkat Daerah yang mengelola Pajak Daerah;

- b. Permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf a dilampiri dengan dokumen pendukung:
 1. fotokopi kartu tanda penduduk Daerah;
 2. surat pernyataan tanggung jawab mutlak belum memiliki rumah yang diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah;
 3. slip gaji atau surat keterangan penghasilan dari pemberi kerja bagi karyawan atau surat pernyataan tanggung jawab mutlak yang berisi pernyataan penghasilan setiap bulan bagi yang tidak memiliki gaji tetap, diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah;
 4. fotokopi Buku Nikah atau Akta Perkawinan bagi yang sudah menikah;
 5. slip gaji atau surat keterangan penghasilan dari pemberi kerja atau surat pernyataan tanggung jawab mutlak yang berisi pernyataan penghasilan per bulan suami dan istri bagi yang sudah menikah, diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah;
 6. fotokopi persetujuan bangunan gedung;
 7. fotokopi perolehan Hak berupa:
 - a) perjanjian peralihan Hak;
 - b) Akta perolehan Hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris;
 - c) Kwitansi;
 - d) surat pernyataan Hibah; atau
 - e) surat keterangan warisan;
 8. fotokopi alas hak; dan
 9. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun berjalan dan bukti pelunasan pembayaran;
- c. Permohonan pembebasan BPHTB hanya diberikan kepada salah satu pihak suami atau istri untuk Wajib Pajak yang sudah menikah;
- d. Kepala Perangkat Daerah yang mengelola Pajak Daerah melakukan pengkajian dan penelitian atas permohonan pembebasan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- e. Kepala Perangkat Daerah yang mengelola Pajak Daerah dapat meminta Wajib Pajak untuk memenuhi dokumen pendukung lainnya dalam hal pengkajian dan penelitian membutuhkan dokumen tersebut;
- f. Berdasarkan hasil pengkajian dan penelitian sebagaimana dimaksud pada huruf c, Kepala Perangkat Daerah yang mengelola Pajak memberikan keputusan berupa mengabulkan permohonan atau menolak permohonan, dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak permohonan diterima secara lengkap.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wonosobo
pada tanggal

BUPATI WONOSOBO,

AFIF NURHIDAYAT

Diundangkan di Wonosobo
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN WONOSOBO,

ONE ANDANG WARDOYO
BERITA DAERAH KABUPATEN WONOSOBO TAHUN NOMOR