BUPATI ACEH TIMUR

PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH TIMUR
NOMOR 30 TAHUN 2024

TENTANG

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

ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH TIMUR,

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 Berpenghasilan Rendah;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Propinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3893);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

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 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);
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. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2024 tentang Kabupaten Aceh Timur di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6929);
7. 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);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. 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 44);

11. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
12. 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;
13. Qanun Kabupaten Aceh Timur Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Timur Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Timur Nomor 63);

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. Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Timur.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggaraan Pemerintahan Kabupaten Aceh Timur yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Timur.
3. Bupati adalah Bupati Aceh Timur.
4. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
5. 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.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
7. 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 masyarakat berpenghasilan rendah; dan
b. kriteria masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB III
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN 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 masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
(2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengacu pada Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IV
KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Pasal 5

(1) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk masyarakat berpenghasilan rendah.
(2) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah 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; dan
(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 masyarakat berpenghasilan rendah 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 dengan menggunakan:
   a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
   b. marjin 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. marjin 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 pemilikan 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 pemilikan 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 masyarakat berpenghasilan rendah, 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 masyarakat berpenghasilan rendah.
(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

(1) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah per bulan paling banyak:
   a. untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah);
   b. kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah); dan
   c. kategori 1 (satu) orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).

(2) Luas lantai paling luas 36 m^2 (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m^2 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

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

BAB VI
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 Aceh Timur.

Ditetapkan di Idi
pada tanggal 3 Desember 2024 M
1 Jumadil Akhir 1446 H

PJ. BUPATI ACEH TIMUR,

AMRULLAH M. RIDHA

Diundangkan di Idi
pada tanggal 3 Desember 2024 M
1 Jumadil Akhir 1446 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH TIMUR,

MAHYUDDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH TIMUR TAHUN 2024 NOMOR 30