



BUPATI BENER MERIAH

بوفاتي بنر مريه

PERATURAN BUPATI BENER MERIAH

NOMOR 25 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI BENER MERIAH,

- 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 kepala daerah 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 Bener Meriah tentang Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2003, tentang Pembentukan Kabupaten Bener Meriah di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4351);
  3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006, tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

4. Undang.

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 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. 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);
8. 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);
9. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023;
10. 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;
11. Qanun Kabupaten Bener Meriah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bener Meriah Tahun 2024 Nomor 158);

MEMUTUSKAN :

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



BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Bener Meriah
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bener Meriah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Bener Meriah
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Bener Meriah.
5. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset yang selanjutnya disingkat BPKPA 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 Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset yang selanjutnya disingkat Kepala BPKPA adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Kabupaten Bener Meriah.
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.

## 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 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.

### Pasal 4

- (1) Pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (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 MBR

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; 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..........

- (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 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 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; 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.
- (4) Format surat permohonan pembebasan BPHTB dan Surat Keterangan Reje Kampung sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 9.....*af*.....



Pasal 9

- (1) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah adalah berpenghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah), kategori Kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> 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.

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 Bener Meriah.

Ditetapkan di : Redelong

Pada tanggal : 24 Desember 2024

Pj. BUPATI BENER MERIAH,

PARAF KOORDINASI	
SEKRETARIS DAERAH	
ASISTEN ADMINISTRASI DAN UMUM SEKDAKAB BENER MERIAH	
KEPALA BPKPA KABUPATEN BENER MERIAH	

  
MOHD. TANWIER

Diundangkan di : Redelong

Pada tanggal : 24 Desember 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BENER MERIAH,

  
RISWANDIKA PUTRA

LAMPIRAN – PERATURAN BUPATI BENER MERIAH  
NOMOR : 25 TAHUN 2024  
TANGGAL : 24 DESEMBER 2024

A. CONTOH FORMAT SURAT PERMOHONAN PEMBEBASAN BPHTB

Nomor :	Bener Meriah, .....
Lampiran :	
Hal :	Permohonan Pembebasan BPHTB
Yth. Bupati Bener Meriah u.b. Kepala .....	
di- Redelong	
Yang bertandatangan di bawah ini:	
Nama :	.....
Jenis :	<input type="checkbox"/> Orang Pribadi <input type="checkbox"/> Badan
Nomor Akta/Sertifikat :	.....
NIK :	.....
Pekerjaan/Jabatan :	.....
Alamat :	.....
Email :	.....
Nomor Telepon :	.....
Status :	<input type="checkbox"/> Belum Kawin <input type="checkbox"/> Kawin <input type="checkbox"/> Peserta Tapera
Penghasilan perbulan :	.....
Penghasilan suami/istri:	.....
dengan ini mengajukan permohonan data atas objek pajak	
Nama Objek Pajak :	.....
Lokasi Objek Pajak :	.....
Jalan/Dusun :	.....
Desa/Gampong :	.....
Kecamatan :	.....
Bersamaan ini dilampirkan:	
1. fotokopi/salinan Kartu Tanda Penduduk;	
2. fotokopi/salinan kartu keluarga;	
3. surat keterangan dari Reje;	
4. laporan SPT Tahunan dan/atau daftar gaji;	
5. fotokopi/salinan SPPT PBB-P2;	
6. fotokopi/salinan sertifikat hak atas tanah dan/atau fotokopi/salinan surat pernyataan pemilikan/penguasaan fisik bidang tanah.	
Dengan ini menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas adalah benar dan lengkap. Apabila data yang saya laporkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya maka saya siap untuk mengganti kerugian negara dan daerah sesuai ketentuan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.	
Wajib Pajak/wakil/kuasa*)	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Materai*</div> .....	
Keterangan:	
1. Beri tanda X pada <input type="checkbox"/> yang sesuai.	
2. *) Diisi dengan pilihan yang sesuai.	
3. Penghasilan untuk Masyarakat berstatus kawin adalah gabungan penghasilan suami istri.	



B. CONTOH FORMAT SURAT KETERANGAN DARI REJE



PEMERINTAH KABUPATEN BENER MERIAH  
 KECAMATAN.....  
 KAMPUNG.....  
 Jalan....., Email:.....

---

**SURAT KETERANGAN**  
 Nomor :

Yang bertanda tangan di bawah ini Reje Kampung .....  
 Kecamatan ..... Kabupaten Bener Meriah menerangkan dengan  
 sebenarnya :

Nama	:	.....
NIK	:	.....
Pekerjaan/Jabatan	:	.....
Alamat	:	.....
Email	:	.....
Nomor Telepon	:	.....
Status	:	<input type="checkbox"/> Belum Kawin <input type="checkbox"/> Kawin

yang bersangkutan Memiliki penghasilan Rp .....  
 (.....) per bulan dan termasuk dalam golongan masyarakat  
 berpenghasilan rendah.




Dengan ini menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk  
 sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya  
 menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas adalah benar dan  
 lengkap.

Demikian surat Keterangan ini kami buat, atas perhatian kami sampaikan  
 terimakasih.

.....  
 REJE KAMPUNG.....

(Nama Lengkap)

Pj. BUPATI BENER MERIAH,

PARAF KOORDINASI	
SEKRETARIS DAERAH	
ASISTEN ADMINISTRASI DAN UMUM SEKDAKAB BENER MERIAH	
KEPALA BPKPA KABUPATEN BENER MERIAH	

  
 MOHD. TANWIER