



BUPATI BENGKAYANG
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI BENGKAYANG

NOMOR 74 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKAYANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 63, 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 Pemukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024 dan Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bengkayang tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3823);
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 di ubah beberapa kali, 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
 5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4);
 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 Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
 9. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Tahun 2023 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkayang Nomor 11);
 10. 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);
 11. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023;
 12. Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Pemukiman, 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.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI 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 Kabupaten Bengkayang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkayang.
3. Bupati adalah Bupati Bengkayang.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah pimpinan dari Badan Pendapatan Daerah yang bertugas membantu Bupati dalam mengelola pendapatan daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah unsur pelaksana pengelolaan pendapatan Daerah.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
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. 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, yayaysan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
12. 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.
13. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

14. Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah pinjaman dari bank atau lembaga keuangan untuk membeli atau membangun rumah.

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 BPHTB 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 pengelola.
- (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 kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang Perumahan dan Kawasan pemukiman.

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 perorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perorangan yang kawin.

- (4) Penghasilan orang perorangan 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 perorangan 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 hak kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan 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 pembangunan atau perolehan Rumah layak huni.
- (2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk memberikan 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 bangunan 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; dan
 - b. margin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 7

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dihitung sesuai dengan jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
 - a. harga jual pemilik 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 Rumah deret; dan
- c. harga jual satuan Rumah susun.
- (3) Harga jual pemilik 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 perhitungan 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;
 - b. memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. memiliki kartu tanda penduduk Daerah;
 - d. melampirkan bukti lolos verifikasi dari Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan yang berasal dari Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
 - e. melampirkan surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai;
 - f. mengisi formulir permohonan penelitian SSPD pembebasan BPHTB untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
 - g. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (3) Bukti lolos verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dikecualikan untuk pembangunan rumah swadaya tanpa melalui proses KPR subsidi.
- (4) 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.
- (5) Format surat pernyataan dan formulir permohonan penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dan huruf f tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

- (1) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah, Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah), kategori Kawin sebesar Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah), dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m² untuk pemilikan rumah

umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m2 untuk pembangunan rumah swadaya.

**BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN**

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengacu kepada peraturan Bupati Bengkayang mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak

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 Bengkayang

Ditetapkan di Bengkayang
Pada tanggal 9 Desember 2024

BUPATI BENGKAYANG,

Ttd

SEBASTIANUS DARWIS

Diundangkan di Bengkayang
pada tanggal 9 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG,

Ttd

YUSTIANUS

BERITA DAERAH KABUPATEN BENGKAYANG TAHUN 2024 NOMOR : 74

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

SUANDI, SH., M.H
Pembina Tk I / IV-b
NIP. 19741011 200604 1 013



LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI BENGKAYANG
NOMOR 74 TAHUN 2024
TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH.

1. SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA :
NIK :
TEMPAT & TANGGAL LAHIR :
ALAMAT :
PEKERJAAN :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya :

1. Selaku pemohon memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp. 7.000.000,- untuk yang berstatus belum kawin () dan sebesar Rp. 8.000.000,- untuk yang berstatus sudah kawin ()
*checklist salah satunya sesuai dengan status pemohon.
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi MBR.
3. Akan menggunakan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/mengontrakkan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi MBR.
4. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkayang untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya baik secara formil maupun materil.
5. Apabila dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkayang secara hukum dan bersedia melaksanakan segala kewajiban secara ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.


Bengkayang,

Yang membuat pernyataan

TTD

Nama Jelas
(Materai Rp. 10.000)

2. FORMULIR PERMOHONAN PENELITIAN SSPD PEMBEBASAN BPHTB UNTUK MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH

 PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG BADAN PENDAPATAN DAERAH Jalan Guna Baru, Rangkang, Bengkayang, Kalimantan Barat, Kode Pos : 79211 Email : bapendabengkayang@gmail.com	
FORMULIR PERMOHONAN PENELITIAN SSPD PEMBEBASAN BPHTB UNTUK MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH	
Lampiran	: 1 (satu) set berkas
Hal	: Permohonan Validasi BPHTB
Kepada Yth. KEPALA BAPENDA KABUPATEN BENGKAYANG di- Bengkayang	
Yang bertanda tangan dibawah ini	:
Nama	:
Nomor Induk Kependudukan (NIK)	:
NPWP	: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Alamat	:
Kelurahan	:
Kecamatan	:
Kabupaten/Kota	:
Nomor Telp/HP	:
Status Perolehan	:
Bersama ini menyampaikan SSPD BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan OBJEK sebagai berikut :	
NOP	: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Alamat	:
RT/RW	:
Desa/Kelurahan	:
Kecamatan	:
Kabupaten/Kota	:
Tipe Rumah Subsidi/Swadaya	:
Kabupaten/Kota	:
Terlampir dokumen sebagai syarat validasi BPHTB sebagai berikut :	Beri Tanda (✓)
1. Fotocopy SPPT PBB-P2 / Keterangan NJOP dari Instansi	
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga	
3. Surat Kuasa dari Wajib Pajak jika dikuasakan Kecuali diurus oleh Notaris/PPAT	
4. Fotocopy identitas Kuasa Wajib Pajak	
5. Fotocopy Kartu NPWP	
6. Surat Pernyataan Kepemilikan Rumah Pertama Yang di Tanda Tangan Pemohon di Atas Materai	
7. Slip Gaji atau Rekening Koran Bulan Terakhir	
8. Foto lokasi objek pajak dan Denah Lokasi Objek Pajak Yang Dimohonkan	
9. Fotocopy Sertifikat atau Bukti Kepemilikan Tanah	
10. Melampirkan Bukti Lolos Verifikasi Dari Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan Yang Berasal Dari Kementerian Yang Menyelenggarakan Urusan di Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	
11. Melampirkan Persetujuan Bangunan Gedung	
12. Dokumen Pendukung Lain Yang Diperlukan dan Melakukan Pemeriksaan dan Verifikasi Lapangan Jika Diperlukan	
Catatan : Jika Berkas tidak lengkap berkas dikembalikan kepada Pemohon atau yang dikuasakan Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD BPHTB <div style="text-align: right;"> Bengkayang, 2025 Wajib Pajak </div>	
SEMUA PELAYANAN PERPAJAKAN KAMI TIDAK DIPUNGUT BIAYA (GRATIS)	

BUPATI BENGKAYANG,

Ttd

SEBASTIANUS DARWIS