



BUPATI KETAPANG
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI KETAPANG
NOMOR 92 TAHUN 2024

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KETAPANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (4) 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 huruf a 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 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9), sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

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 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 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. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Ketapang Tahun 2023 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 116);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI KETAPANG TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Ketapang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Kabupaten Ketapang.
3. Bupati adalah Bupati Ketapang.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ketapang.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ketapang.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. 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.
9. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
10. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
11. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, Objek pajak dan/atau bukan Objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
12. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
13. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
14. Sistem Informasi Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SIMPADA adalah aplikasi yang digunakan Badan Pendapatan Daerah untuk memberikan pelayanan perpajakan Daerah secara elektronik mulai dari pendaftaran, pendataan, pelaporan, dan pembayaran Pajak Daerah.

15. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
16. 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.
17. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
18. 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.
19. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
20. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
21. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
22. 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; dan
- b. kriteria MBR.

BAB III PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

Pembebasan BPHTB diberikan kepada Pemohon yang merupakan Wajib Pajak orang pribadi dan merupakan MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Pembebasan BPHTB diberikan sebesar 100% (seratus persen) terhadap kepemilikan rumah pertama.
- (2) Kepemilikan rumah pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah hasil dari pemindahan hak karena jual beli.

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 dalam 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 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 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.

Pasal 9

- (1) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah 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 Tabungan Perumahan Rakyat 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

MEKANISME PENGAJUAN PEMBEBASAN BPHTB

Pasal 10

- (1) Pengajuan Pembebasan BPHTB diberikan berdasarkan permohonan Wajib Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan sesuai dengan persyaratan bersamaan dengan pelaporan SSPD BPHTB yang dilakukan secara elektronik melalui aplikasi SIMPADA.
- (3) Dalam pelaporan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon wajib memindai dan melampirkan dokumen ke dalam aplikasi SIMPADA yang terdiri dari:
 - a. salinan kartu tanda penduduk pemohon;
 - b. salinan Kartu Keluarga;
 - c. salinan slip gaji/upah yang dilegalisir oleh pemberi kerja atau surat pernyataan besaran penghasilan bagi pekerja bukan penerima upah; dan
 - d. surat pernyataan pertama kali memiliki rumah.
- (4) Format surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan ayat (3) huruf d tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) Permohonan pembebasan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dianggap bukan sebagai permohonan pembebasan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal permohonan pembebasan tidak dapat dipertimbangkan, Kepala Badan atas nama Bupati dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan itu diterima harus memberitahukan secara tertulis.

Pasal 12

- (1) Kepala Badan atas nama Bupati dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan pembebasan, harus memberikan keputusan atas permohonan pembebasan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan hasil pemeriksaan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilampaui dan keputusan belum diterbitkan, permohonan pembebasan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu yang ditentukan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ketapang
pada tanggal 24 Desember 2024
BUPATI KETAPANG

TTD


MARTIN RANTAN

Diundangkan di Ketapang
pada tanggal 24 Desember 2024
PJ. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KETAPANG

TTD

DEDY SHOPIARDI
BERITA DAERAH KABUPATEN KETAPANG TAHUN 2024 NOMOR 94

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kabupaten Ketapang,



MINTARIA
Pembina Tingkat I
NIP. 19700703 199003 1 007

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KETAPANG
NOMOR 92 TAHUN 2024
TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Tempat Tanggal Lahir :
Jenis Kelamin :
Kewarganegaraan :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dengan ini menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa sesungguhnya pada saat ini saya bekerja sebagai... (nama pekerjaan) dengan rata-rata penghasilan setiap bulan sebesar Rp....,- (terbilang:... Rupiah).
2. Bahwa sesungguhnya saya baru pertama kali memiliki rumah karena jual beli yang terletak di wilayah Kabupaten Ketapang.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan saya bersedia dituntut secara pidana dan digugat secara perdata apabila terbukti isi surat pernyataan tidak sesuai dengan fakta, pernyataan ini akan dipergunakan untuk kelengkapan administrasi permohonan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Ketapang, (tanggal, bulan, dan tahun)
Yang Membuat Pernyataan,

Materai Rp 10.000,00

(Nama Jelas)

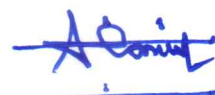
BUPATI KETAPANG

TTD

MARTIN RANTAN

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum

✓ Sekretariat Daerah Kabupaten Ketapang,



MINTARIA

Pembina Tingkat I

NIP. 19700703 199003 1 007