



SALINAN

BUPATI BOGOR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BOGOR
NOMOR 57 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 ayat (4) huruf h, ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, masyarakat berpenghasilan rendah dikecualikan dari objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka mendukung pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan 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, dan Nomor 600.10-4849 Tahun 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, perlu menetapkan Peraturan Bupati mengenai Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- 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 Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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);

2. Undang-Undang ...

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) 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);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) 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);
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 102 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bogor di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7039);
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. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2023 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 126);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN 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. Daerah Kabupaten, yang selanjutnya disebut Daerah, adalah Daerah Kabupaten Bogor.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bogor.
4. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disebut Bappenda, adalah Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor.
5. Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disebut Kepala Bappenda, adalah Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor.
6. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
9. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
10. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

11. 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
13. 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.
14. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Surat Pemberitahuan, yang selanjutnya disebut SPT, 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.
16. SPT Tahunan adalah SPT untuk suatu Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak.
17. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB-P2, adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
19. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyeteroran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Kriteria MBR;
- b. Kriteria rumah bagi MBR;
- c. Pembebasan BPHTB bagi MBR;
- d. Pelaporan; dan
- e. Pengawasan ...

e. Pengawasan.

BAB III

KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Pasal 3

- (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.
- (8) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. penghasilan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah);
 - b. penghasilan paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah); dan
 - c. Penghasilan paling banyak untuk kategori satu orang peserta Tabungan Perumahan Rakyat sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).

Pasal 4 ...

Pasal 4

Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (8) dibuktikan dengan:

- a. Nomor Pokok Wajib Pajak;
- b. SPT Tahunan apabila ada;
- c. Buku nikah atau akta nikah bagi yang berstatus kawin;
- d. slip gaji/surat pernyataan penghasilan dari pemberi kerja bagi pemohon yang berpenghasilan tetap; dan
- e. surat pernyataan besaran penghasilan bagi MBR yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah bagi pemohon yang tidak berpenghasilan tetap.

BAB IV

KRITERIA RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Pasal 5

- (1) Rumah bagi MBR terdiri atas:
 - a. Rumah Umum; dan
 - b. Rumah Susun Umum.
- (2) Kriteria Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sebagai berikut:
 - a. luas lantai paling besar 36 M²;
 - b. diperuntukkan untuk rumah subsidi;
 - c. harga rumah sesuai dengan batasan harga jual rumah umum tapak yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan perumahan rakyat; dan
 - d. calon pemilik rumah MBR merupakan kepemilikan rumah pertama.
- (3) Kriteria Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sebagai berikut:
 - a. luas lantai paling besar 36 M²;
 - b. diperuntukkan bagi MBR;
 - c. harga rumah sesuai dengan batasan harga jual Rumah Susun Umum yang ditetapkan oleh Pemerintah; dan
 - d. calon pemilik rumah MBR merupakan kepemilikan rumah pertama.

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

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 6

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan; dan
 - c. hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.

Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah Kabupaten memberikan pembebasan BPHTB dalam bentuk pengecualian dari objek BPHTB untuk perolehan rumah bagi calon pemilik rumah MBR dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan kepada perorangan yang merupakan penduduk Daerah.
- (3) Perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Bagian Kedua

Tata Cara Pemberian Pembebasan BPHTB

Pasal 8

- (1) pemohon mengajukan permohonan dengan mengisi formulir permohonan pengecualian pengenaan BPHTB bagi kategori MBR kepada Bappenda, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. fotokopi identitas kependudukan di Daerah (KTP Kabupaten Bogor);
 - b. surat kuasa dan kartu identitas penerima kuasa dari pemohon dalam hal dikuasakan;
 - c. dokumen persyaratan kriteria MBR berdasarkan bukti besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4;
 - d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan Bukti Lunas PBB-P2 atas Objek Pajak yang dimohonkan;
 - e. fotokopi ...

- e. fotokopi surat pemesanan rumah dari pihak pengembang terhadap objek perumahan;
 - f. fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit pembiayaan perumahan (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari bank;
 - g. fotokopi akad kredit; dan
 - h. surat pernyataan keabsahan dokumen dari pemohon.
- (2) Formulir permohonan beserta dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian untuk memastikan kesesuaian pemohon atas kriteria MBR pengecualian pengenaan BPHTB oleh Bappenda.
- (3) Proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen permohonan secara lengkap untuk penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan.
- (4) Dalam hal dokumen permohonan telah dilakukan penelitian dan telah memenuhi persyaratan, maka Kepala Bappenda atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB sebagai bukti pengesahan penerima kategori MBR.
- (5) Surat keterangan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi:
- a. nama pemohon dan nomor identitas;
 - b. nomor Objek Pajak PBB-P2 yang dimohonkan;
 - c. nomor dokumen kepemilikan;
 - d. luas bumi dan bangunan;
 - e. nama penjual; dan
 - f. keterangan persetujuan memenuhi persyaratan.
- (6) Dalam hal permohonan tidak memenuhi persyaratan maka diterbitkan Surat keterangan penolakan yang berisi bahwa objek yang dimohon tidak sesuai dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5.
- (7) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat digunakan bagi notaris atau pejabat pembuat akta tanah atau pejabat pembuat akta tanah sementara sebagai dasar acuan dalam melakukan perhitungan nilai pajak saat melakukan pembayaran dan pelaporan pada SSPD BPHTB untuk penelitian SSPD BPHTB.

BAB VI
PELAPORAN

Pasal 9

Kepala Bappenda melaporkan objek BPHTB yang dikecualikan bagi MBR kepada Bupati setiap 3 (tiga) bulan atau sewaktu-waktu jika diperlukan.

BAB VII
PENGAWASAN

Pasal 10

- (1) Bappenda melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB terhadap perolehan MBR.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengawasan terhadap ketepatan sasaran pemberian pembebasan BPHTB terhadap MBR.
- (3) Dalam hal pengawasan ditemukan pemohon yang tidak termasuk dalam kriteria MBR, maka dapat diterbitkan SKPDKB terhadap Objek BPHTB tersebut disertai dengan sanksi administratif.

BAB VIII
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 Bogor.

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 24 Desember 2024
Pj. BUPATI BOGOR,

ttd.

BACHRIL BAKRI

Diundangkan di Cibinong
pada tanggal 24 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOGOR,

ttd.

AJAT ROCHMAT JATNIKA
BERITA DAERAH KABUPATEN BOGOR
TAHUN 2024 NOMOR 59

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BOGOR

KEPALA BAGIAN
PERUNDANG-UNDANGAN,


ADI MULYADI