



BUPATI REMBANG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI REMBANG

NOMOR TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI REMBANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 137 ayat (8) Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- 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 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 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
3. 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);

4. 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);
5. 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);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 171);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Rembang.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Rembang.
4. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.

5. 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.
6. 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.
7. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
10. 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.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR;
- b. kriteria MBR; dan
- c. prosedur pengajuan.

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) Pemerintah Daerah membebaskan BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

Pembebasan BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama.

Pasal 5

- (1) BPHTB dihitung dari biaya perolehan atau pembangunan Rumah 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:
 - a. luas lantai Rumah Umum paling luas 36 m² dan luas tanah paling luas 200 m²; dan
 - b. luas lantai Rumah Swadaya paling luas 48 m² dan luas tanah paling luas 200 m².
- (5) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

BAB IV

KRITERIA MBR

Pasal 6

- (1) Kriteria MBR didasarkan pada besaran penghasilan.
- (2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
 - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (3) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

- (4) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (5) 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 (2) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (6) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (7) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Kabupaten Rembang, penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), kategori kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).

Pasal 7

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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. 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.

BAB V

PROSEDUR PENGAJUAN

Pasal 8

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan

harus mengajukan permohonan pendaftaran diri dan objek Pajaknya kepada BPPKAD dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia; dan
 - b. memenuhi kriteria MBR sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dan Pasal 7.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah pemohon juga harus melampirkan dokumen yang terdiri atas:
 - a. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. Fotocopy sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah menurut peraturan perundangan;
 - c. Surat perjanjian jual beli dan/atau akta jual beli, pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli;
 - d. Surat keterangan waris dan/atau Akta Waris, pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan waris;
 - e. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - f. Surat keputusan pemberian hak baru pada tanggal diterbitkannya surat putusan pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - g. Surat kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan);
 - h. Fotocopy SPPT PBB-P2 tahun berjalan;
 - i. Lunas PBB-P2;
 - j. Surat Rekomendasi dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang BPHTB MBR;
 - k. Surat Keterangan dari Pemerintah Desa/Kelurahan tentang BPHTB MBR dengan dilampiri fotocopy Kartu Program Keluarga Harapan (PKH); dan
 - l. Surat Keterangan Berpenghasilan Rendah dari Perusahaan tempat bekerja dilampiri dengan slip gaji.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rembang
pada tanggal

BUPATI REMBANG,

ABDUL HAFIDZ

Diundangkan di Rembang
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN REMBANG,

FAHRUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN REMBANG TAHUN 2025 NOMOR

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI REMBANG
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBEBASAN BPHTB BAGI
MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH



PEMERINTAH KABUPATEN REMBANG
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
Jl. P. DIPONEGORO NO. 90 TELP. (0295) 693124,
691114 FAX (0295) 693124
Website: <https://bppkad.rembangkab.go.id> Email:
bppkadrembang@gmail.com
REMBANG 59212

FORMULIR PENDAFTARAN WAJIB PAJAK BPHTB MBR

Nomor :

DIISI OLEH WAJIB PAJAK

A. DATA WAJIB PAJAK

1. Jenis Pendaftaran :
2. Notaris/PPAT :
3. Tanggal Pendaftaran :
4. NIK :
5. Nama Wajib Pajak :
6. Alamat :
7. RT / RW :
8. Desa/Kelurahan :
9. Kecamatan :
10. Kab./Kota :
11. Kode Pos :
12. No Telepon :

B. DATA OBJEK PAJAK

1. Jenis Transaksi :
2. NOP/Tahun SPPT :
3. Nama SPPT :
4. Letak Tanah/Bangunan :
5. RT / RW :
6. Desa/Kelurahan :
7. Kecamatan :
8. Kab./Kota :
9. Luas Tanah (Bumi) :
10. Nilai Pasar/NJOP Bumi/m² :
11. Total NJOP Tanah (Bumi) :
12. Luas Bangunan :
13. Nilai Pasar/NJOP Bang/m² :
14. Total NJOP Bangunan :

- 15. NJOP PBB :
- 16. Harga Transaksi/Nilai pasar :

C. DATA TRANSAKSI

- 1. Jenis Pembelian Tanah :
- 2. Kepemilikan :
- 3. Jenis Dokumen Tanah :
- 4. Nomor Dokumen Tanah :
- 5. Tanggal Dokumen Tanah :

D. LAMPIRAN

- a. Fotocopy KTP atau KIA;
- b. Fotocopy sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya yang sah menurut peraturan perundangan;
- c. Surat perjanjian jual beli dan/atau akta jual beli, pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli;
- d. Surat keterangan waris dan/atau Akta Waris, pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan waris;
- e. Putusan Pengadilan, pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- f. Surat keputusan pemberian hak baru pada tanggal diterbitkannya surat putusan pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- g. Surat kuasa wajib pajak (apabila dikuasakan);
- h. Fotocopy SPPT PBB-P2 tahun berjalan;
- i. Lunas PBB-P2;
- j. Surat Rekomendasi dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang tentang BPHTB MBR;
- k. Surat Keterangan dari Pemerintah Desa/Kelurahan tentang BPHTB MBR dengan dilampiri fotocopy Kartu Program Keluarga Harapan (PKH); dan
- l. Surat Keterangan Berpenghasilan Rendah dari Perusahaan tempat bekerja dilampiri dengan slip gaji.

.....,

Nama Jelas :

Tanda Tangan :

DIISI OLEH PETUGAS

PETUGAS PENDATA

Nama :
NIP :
Tanda Tangan :

PETUGAS PENDAFTAR

NPWPD Yang diberikan:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Nama :
NIP :
Tanda Tangan :

BUPATI REMBANG,
ttd
ABDUL HAFIDZ