



BUPATI KULON PROGO  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
PERATURAN BUPATI KULON PROGO  
NOMOR 57 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang : a. bahwa manusia berhak atas tempat tinggal yang layak sebagai bagian dari hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik;
- b. bahwa untuk memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki rumah pertama, perlu memberikan insentif berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- c. bahwa 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, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024 untuk mendukung percepatan pelaksanaan program tiga juta rumah diperlukan pengaturan dalam pemberian insentif fiskal pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati Kulon Progo 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 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);

3. Undang-Undang Nomor 119 Tahun 2024 tentang Kabupaten Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7056);

MEMUTUSKAN :

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

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati Kulon Progo ini yang dimaksud dengan:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
2. 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.
3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
4. 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.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
6. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
7. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
8. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
9. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
10. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan pemerintahan dibidang pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.
11. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

## BAB II PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

### Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah memberikan pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (2) Pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk kepemilikan Rumah pertama atas pemindahan jual beli.

## 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) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) per bulan dengan kategori:
  - a. tidak kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan; atau
  - b. kawin paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per bulan.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

Pasal 4

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 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 5

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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) Luas lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling luas:
  - a. 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan Rumah susun; atau
  - b. 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya.

- (6) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

#### Pasal 6

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilengkapi persyaratan minimal:
  - a. berkewarganegaraan Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk Wajib Pajak;
  - b. memenuhi kriteria MBR, yang dibuktikan dengan slip gaji atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui lurah setempat bagi pegawai sektor non formal;
  - c. luas tanah tidak lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan berstatus bukan tanah pertanian yang dibuktikan dengan fotokopi sertifikat tanah, surat ukur terbaru, atau dokumen lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
  - d. merupakan kepemilikan Rumah pertama bagi MBR dibuktikan dengan surat pernyataan belum memiliki Rumah yang diketahui lurah setempat; dan
  - e. fotokopi bukti perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Kepala Perangkat Daerah melakukan pengkajian dan penelitian atas permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Berdasarkan hasil pengkajian dan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Perangkat Daerah dapat mengabulkan atau menolak permohonan dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal permohonan diterima lengkap.
- (5) Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal permohonan diterima lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Perangkat Daerah tidak memberikan keputusan, maka permohonan dianggap dikabulkan

#### BAB IV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wates  
pada tanggal 24 Desember 2024  
Pj. BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

SRIE NURKYATSIWI

Diundangkan di Wates  
pada tanggal 24 Desember 2024  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

TRİYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2024 NOMOR 60