



BUPATI ACEH BESAR

PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR 37 TAHUN 2024

TENTANG

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

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH BESAR,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6) 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 (BPHTB);
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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, 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 (BPHTB) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Provinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3893);

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
5. 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);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2024 tentang Kabupaten Aceh Besar di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6926);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

11. 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);
12. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023 tentang Besaran penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
13. 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;
14. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Kabupaten Aceh Besar Tahun 2023 Nomor 3, Tambahan Lembaran Kabupaten Aceh Besar Nomor 87);

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Aceh Besar.
2. Kabupaten Aceh Besar adalah bagian dari Daerah Provinsi Aceh sebagai satu kesatuan Masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang dipimpin oleh Bupati.
3. Bupati adalah Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar yang dipilih melalui satu proses demokrasi yang dilakukan berdasarkan atas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur, dan adil.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Besar yang menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah di bidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5. Kepala Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat KPD adalah Kepala Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Besar yang menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah di bidang pajak daerah dan retribusi daerah berdasarkan permohonan wajib Pajak atau berdasarkan kewenangan secara jabatan.

2

6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan 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, atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
8. Pajak Terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam tahun Pajak, atau dalam bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
9. 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.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
11. 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.
12. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
13. 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.
14. 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
16. 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 Kepala Daerah.
17. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
18. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
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. Objek BPHTB;
- b. kriteria MBR; dan
- c. pembebasan BPHTB bagi MBR.

BAB III
OBJEK BPHTB

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan 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) Yang dikecualikan dari objek BPHTB antara lain untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu kepada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

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 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 biaya perolehan atau pembangunan 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.

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 pemilikan 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 pemilikan 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) Kriteria Besaran penghasilan MBR sebagaimana di maksud dalam Pasal 5 ayat (2) untuk Wilayah Sumatera adalah sebagai berikut:
- Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah).
 - Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori Kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
 - Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (2) Batasan luas lantai rumah paling luas untuk pembebasan BPHTB bagi MBR adalah sebagai berikut:
- 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun.
 - 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.
- (3) Batasan Luas tanah paling luas untuk pemilikan rumah umum dan pembangunan rumah swadaya adalah 200 m² (duaratus meter persegi).

BAB V PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 9

- (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) Permohonan sebagaimana di maksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati melalui KPD.
- (3) Permohonan sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat diajukan sepanjang:
- SPPT atau SKPD PBB-P2 tidak diajukan keberatan;
 - SPPT atau SKPD PBB-P2 diajukan keberatan, tetapi tidak dipertimbangkan;
 - SPPT atau SKPD PBB-P2 diajukan keberatan tetapi dicabut oleh Wajib Pajak dan KPD telah menyetujui permohonan pencabutan Wajib Pajak tersebut;
 - SPPT atau SKPD PBB-P2 tidak diajukan permohonan pengurangan SPPT atau SKPD PBB-P2 yang tidak benar atau diajukan permohonan pengurangan SPPT atau SKPD PBB-P2 yang tidak benar tetapi dianggap bukan sebagai permohonan;
 - SPPT, SKPD PBB-P2 atau STPD PBB-P2 tidak diajukan permohonan pembatalan SPPT, SKPD PBB-P2, atau
 - STPD PBB-P2 yang tidak benar atau diajukan permohonan pembatalan tetapi dianggap bukan sebagai permohonan.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditandatangani oleh subjek pajak atau wajib pajak dilengkapi dengan persyaratan meliputi:
- berkewargaan negara Indonesia yang dibuktikan dengan melampirkan:
 - fotokopi/salinan Kartu Tanda Penduduk; dan

2. fotokopi/salinan kartu keluarga.
 - b. memenuhi kriteria MBR dibuktikan dengan melampirkan:
 1. fotokopi/salinan NPWP;
 2. surat keterangan Keuchik; dan
 3. surat keterangan gaji dan/atau daftar gaji dari pejabat yang berwenang dan/atau laporan SPT Tahunan dan/atau fotokopi/salinan SK Pensiun/SK Veteran;
 - c. SSPD BPHTB yang telah diisi dengan jelas, benar, dan lengkap;
 - d. fotokopi/salinan SPPT PBB-P2;
 - e. telah melunasi PBB-P2 5 (Lima) tahun sebelumnya dibuktikan dengan melampirkan fotokopi Surat Tanda Terima Setoran bukti lunas PBB-P2 5 (Lima) tahun sebelumnya;
 - f. fotokopi/salinan sertifikat hak atas tanah dan/atau fotokopi/salinan surat pernyataan pemilikan/penguasaan fisik bidang tanah;
 - g. foto objek pajak dari empat sisi;
 - h. fotokopi/ salinan Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung; dan
 - i. sket dan peta lokasi objek pajak.
- (5) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (4), ditandatangi oleh kuasa, permohonan harus dilampirkan dengan surat kuasa bermaterai.
- (6) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR sebagaimana di maksud dalam Pasal 4 ayat (1).
- (7) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), dan ayat (6), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah, pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Surat Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (9) Surat Keterangan Keuchik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b angka 2 dibuat sesuai dengan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 10

KPD atas nama Bupati berwenang melakukan pengujian dan/atau penelitian atas permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang diajukan oleh subjek pajak atau wajib pajak.

Pasal 11

- (1) KPD Melakukan pengujian terhadap pemenuhan ketentuan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 8, dan Pasal 9 atas permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana di maksud dalam Pasal 9 Ayat (1).
- (2) Dalam hal permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan penelitian SSPD BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pembebasan BPHTB bagi MBR tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), KPD mengembalikan permohonan tersebut dengan menyampaikan surat yang berisi alasan pengembalian permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR.



- (4) Dalam hal permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dan ayat (5), Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kembali.
- (5) Dalam hal permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kembali setelah terbitnya Keputusan hukum tetap atas upaya hukum di bidang perpajakan PBB-P2.
- (6) Dalam hal permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 5, Pasal 8, dan Pasal (9) ayat (6) dan ayat (7), Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan kembali dan harus melakukan pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Surat pengembalian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 12

- (1) Dalam rangka melakukan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, KPD dapat meminta dokumen, data, informasi dan/ atau keterangan kepada Wajib Pajak melalui:
 - a. penyampaian surat permintaan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan; dan/ atau
 - b. peninjauan di lokasi Objek Pajak, tempat kedudukan Wajib Pajak, dan/atau tempat lain yang dianggap perlu yang meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan/atau penghimpunan data, keterangan, dan/ atau bukti, mengenai Objek Pajak yang diajukan pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (2) Wajib Pajak harus memenuhi permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lambat 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak tanggal surat permintaan dikirim.
- (3) Dalam rangka penelitian lebih lanjut, KPD dapat meminta dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan tambahan kepada Wajib Pajak dengan menyampaikan surat permintaan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan tambahan.
- (4) Wajib Pajak harus memberikan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan tambahan yang diminta dalam jangka waktu paling lama sebagaimana disebut dalam surat permintaan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan tambahan.
- (5) Dalam rangka permintaan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan melalui peninjauan lokasi Objek Pajak, tempat kedudukan Wajib Pajak, dan/atau tempat lain yang dianggap perlu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, KPD terlebih dahulu menyampaikan surat pemberitahuan kepada Wajib Pajak.
- (6) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi sebagian atau seluruh permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau ayat (4), KPD melakukan pemrosesan lebih lanjut permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan yang diterima dan/ atau yang dimiliki oleh Perangkat Daerah.
- (7) Surat permintaan dokumen, data, informasi dan/ atau keterangan, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (8) Surat permintaan dokumen, data, informasi dan/ atau keterangan tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (9) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 13

Terhadap permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR Bupati atau KPD menerbitkan:

1. SSPD BPHTB untuk permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang memenuhi ketentuan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 8, dan Pasal 9 sebagaimana di maksud dalam pasal 11 ayat (2); atau
2. Surat pengembalian permohonan untuk permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 8, dan Pasal 9 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).
dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) bulan sejak tanggal permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR diterima.

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak dapat melakukan pencabutan terhadap surat permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR sebelum diterbitkannya SSPD BPHTB atau Surat pengembalian permohonan sebagaimana di maksud dalam Pasal 13.
- (2) Pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
 - b. disampaikan kepada Bupati melalui KPD; dan
 - c. ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal surat pencabutan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak, surat pencabutan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (3) Bupati melalui KPD memberikan jawaban atas surat pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum diterbitkannya SSPD BPHTB atau Surat pengembalian permohonan sebagaimana di maksud dalam Pasal 13.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak melakukan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak tidak berhak untuk mengajukan kembali permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR untuk Objek Pajak yang sama.
- (5) Surat pencabutan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf G yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Surat jawaban atas pencabutan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dengan menggunakan contoh format tercantum dalam Lampiran huruf H yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 15

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada peraturan Bupati mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Ditetapkan di Kota Jantho
pada tanggal 30 Desember 2024 M
28 Jumadil Akhir 1446 H

Pj. BUPATI ACEH BESAR, 
MUHAMMAD ISWANTO

Diundangkan di Kota Jantho
pada tanggal 30 Desember 2024 M
28 Jumadil Akhir 1446 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BESAR, 



SULAIMI

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR TAHUN 2024 NOMOR 38

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

A. CONTOH FORMAT SURAT PERMOHONAN PEMBEBASAN BPHTB:

Nomor : Aceh Besar,

Lampiran :

Hal : Permohonan Pembebasan BPHTB
bagi MBR

Yth. Bupati Aceh Besar

u.b. Kepala.....

di-

Kota Jantho

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
NIK :
NPWP :
Pekerjaan/Jabatan :
Alamat :
 Jalan :
 Desa/Gampong/Kel :
 Kecamatan :
 Kode Pos :
Email :
Nomor Telepon :

Data Wajib Pajak

Jenis : Orang Pribadi Badan

Status : Belum Kawin Kawin Peserta Tapera

Penghasilan perbulan

Gaji : Rp
Upah : Rp
Hasil Usaha : Rp+
Total : Rp

Penghasilan suami/istri *) per bulan

Gaji : Rp
Upah : Rp
Hasil Usaha : Rp+
Total : Rp

Total penghasilan suami + istri per bulan : Rp

Bertindak selaku : Wajib Pajak Wakil Kuasa
dari Wajib Pajak

Nama :
NIK :
NPWP :
Pekerjaan/Jabatan :
Alamat :
 Jalan :
 Desa/Gampong/Kel :
 Kecamatan :
 Kode Pos :
Email :
Nomor Telepon :

dengan ini mengajukan permohonan Pembebasan BPHTB atas objek pajak

Nama Objek Pajak :
Lokasi Objek Pajak :
 Jalan :
 Desa/ Gampong :
 Kecamatan :
 Kode Pos :

Kategori : Rumah Umum Satuan Rumah Susun
 Rumah Swadaya

Luas Lantai Rumah : m²
Luas Tanah : m²
Nomor Akta/Sertifikat :

Dengan ini menyatakan bahwa, Ini merupakan
kepemilikan rumah pertama bagi saya sebagai
Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan saya
tidak memiliki rumah lainnya

Wajib Pajak/wakil/kuasa*)

.....

Bersamaan ini dilampirkan:

1. fotokopi/salinan Kartu Tanda Penduduk;
2. fotokopi/salinan kartu keluarga;
3. fotokopi/salinan NPWP;
4. surat keterangan dari Keuchik;
5. surat keterangan gaji dan/atau daftar gaji dari pejabat yang berwenang
dan/atau laporan SPT Tahunan dan/atau fotokopi/salinan SK Pensiun/SK
Veteran;
6. SSPD BPHTB yang telah diisi dengan jelas, benar, dan lengkap;
7. fotokopi/salinan SPPT PBB-P2;
8. fotokopi Surat Tanda Terima Setoran bukti lunas PBB-P2 untuk 5 (Lima)
tahun sebelumnya;
9. fotokopi/salinan sertifikat hak atas tanah dan/atau fotokopi/salinan surat
pernyataan pemilikan/penguasaan fisik bidang tanah;
10. fotokopi/ Salinan Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan
Gedung
11. foto objek pajak dari empat sisi; dan

5

12. sket dan peta lokasi objek pajak.

Dengan ini menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas adalah benar dan lengkap. Apabila data yang saya laporan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya maka saya siap untuk mengganti kerugian negara dan daerah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Wajib Pajak/wakil/kuasa*)

Materai*

Keterangan:

1. Beri tanda X pada yang sesuai.
2. *) Diisi dengan pilihan yang sesuai.
3. Penghasilan untuk Masyarakat berstatus kawin adalah gabungan penghasilan suami istri.

B. CONTOH FORMAT SURAT KETERANGAN DARI KEUCHIK:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
KECAMATAN.....
GAMPONG.....

Jalan....., Email:.....

Aceh Besar,

Nomor :
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Keterangan Masyarakat
Berpenghasilan Rendah

Yth. Kepala.....
Kabupaten Aceh Besar

di Kota Jantho

Dengan Hormat,

Dengan ini Kami Pemerintah Gampong..... menyatakan bahwa
Masyarakat sebagaimana tersebut di bawah ini:

Nama :
NIK :
NPWP :
Pekerjaan/Jabatan :
Alamat :
Email :
Nomor Telepon :

Status : Belum Kawin Kawin

yang bersangkutan memiliki penghasilan Rp.
(..) per bulan dan termasuk dalam golongan masyarakat
berpenghasilan rendah.

Dengan ini menyadari sepenuhnya akan segala akibatnya termasuk
sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku,
saya menyatakan bahwa apa yang telah saya beritahukan di atas adalah benar
dan lengkap.

Demikian surat ini kami buat, atas perhatian kami sampaikan
terimakasih.

KEUCHIK GAMPONG.....

(nama keuchik gampong)

2

C. CONTOH FORMAT SURAT PENGEMBALIAN PERMOHONAN PERMOHONAN PEMBEBAAN BPHTB BAGI MBR:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan

Email:

Nomor : Aceh Besar,
Lampiran :
Sifat :
Hal : Pengembalian Permohonan
Pembebasan BPHTB bagi MBR

Yth.
.....

Sehubungan dengan surat Saudara nomor tanggal yang diterima tanggal hal Pembebasan BPHTB bagi MBR nomor tanggal, dengan ini disampaikan bahwa:

1. Berdasarkan hasil pengujian kami, permohonan Saudara tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat, Pasal 5 ayat, Pasal 8 ayat, dan Pasal 9 ayat, *), Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan penjelasan sebagai berikut:
 - a.;
 - b.;
 - c. dst.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, permohonan Saudara kami kembalikan dan Saudara:
 masih dapat mengajukan permohonan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (4) atau ayat (5)*) Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
 tidak dapat mengajukan permohonan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (6) Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan harus melakukan pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Atas perhatian dan kerja sama Saudara disampaikan terima kasih.

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.

Keterangan:

1. *) Diisi dengan yang sesuai
2. Beri tanda X pada yang sesuai.

5

D. CONTOH SURAT PERMINTAAN DOKUMEN, DATA, INFORMASI, DAN/ATAU KETERANGAN:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan

Email:

Nomor : Aceh Besar,
Lampiran :
Sifat : Segera
Hal : Permintaan Dokumen, Data, Informasi, dan/
atau Keterangan Dalam Rangka.....

Yth.

Sehubungan dengan surat Saudara/ Surat Tugas*) nomor
tanggal yang diterima tanggal hal atas
nomor tanggal dengan ini Saudara diminta untuk
memberikan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan, dalam bentuk
hardcopy dan/ atau *softcopy* yang meliputi:

1.;
2.;
3.dst.

Dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan dalam bentuk *hardcopy*
dan/ atau *softcopy* tersebut agar diberikan kepada:

Nama :
Jabatan :
Tempat :
paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal surat permintaan ini dikirim.

Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Saudara tidak memberikan
dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan dalam bentuk *hardcopy* dan/
atau *softcopy*, surat Saudara tetap diproses sesuai dengan dokumen,
data, informasi, dan/ atau keterangan yang ada.

Demikian disampaikan dan atas kerja samanya disampaikan terima kasih .

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.



E. CONTOH SURAT PERMINTAAN DOKUMEN, DATA, INFORMASI, DAN/ATAU KETERANGAN TAMBAHAN:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan

Email:

Nomor : Aceh Besar,
Lampiran :
Sifat : Segera
Hal : Permintaan Dokumen, Data, Informasi, dan/
atau Keterangan Tambahan Dalam Rangka.....

Yth.

Sehubungan dengan surat Saudara/ Surat Tugas*) nomor
tanggal hal atas nomor tanggal
....., dengan ini Saudara diminta untuk memberikan dokumen, data,
informasi, dan/ atau keterangan tambahan, dalam bentuk *hardcopy* dan/ atau
softcopy yang meliputi:

1.;
2.:
3.dst.

Dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan dalam bentuk *hardcopy*
dan/ atau *softcopy* tersebut agar diberikan kepada:

Nama :
Jabatan :
Tempat :
paling lama (.....) hari kerja sejak tanggal surat permintaan ini dikirim.

Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Saudara tidak memberikan
dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan tambahan dalam bentuk
hardcopy dan/ atau *softcopy*, surat Saudara tetap diproses sesuai
dengan dokumen, data, informasi, dan/ atau keterangan yang ada.

Demikian disampaikan dan atas kerja samanya disampaikan terima kasih .

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.



F. CONTOH FORMAT SURAT PEMBERITAHUAN KEPADA WAJIB PAJAK DALAM RANGKA PERMINTAAN DOKUMEN, DATA, INFORMASI, DAN/ATAU KETERANGAN MELALUI PENINJAUAN LOKASI OBJEK PAJAK, TEMPAT KEDUDUKAN WAJIB PAJAK, DAN/ATAU TEMPAT LAIN YANG DIANGGAP PERLU DALAM RANGKA PENYELESAIAN PERMOHONAN:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan
Email:

Nomor : Aceh Besar,
Lampiran :
Sifat : Segera
Hal : Pemberitahuan Peninjauan Lokasi Objek Pajak,
Tempat Kedudukan Wajib Pajak, dan/atau
Tempat Lain yang Dianggap Perlu dalam Rangka
.....

Yth.
.....

Sehubungan dengan surat Saudara/ Surat Tugas*) nomor
tanggal yang diterima tanggal hal atas
nomor tanggal dengan ini diberitahukan bahwa akan
dilaksanakan peninjauan di lokasi objek pajak, tempat kedudukan Wajib Pajak,
dan/ atau tempat lain yang diperlukan dalam rangka
pada:

Hari/ tanggal :
Lokasi :

Demi kelancaran kegiatan dimaksud, Saudara atau kuasa Saudara
diminta untuk mendampingi dan memberikan bantuan seperlunya kepada
petugas.

Demikian disampaikan dan atas kerja samanya kami ucapkan terima
kasih.

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.



G. CONTOH FORMAT SURAT PENCABUTAN PERMOHONAN PEMBEASAN
BPHTB BAGI MBR:

Nomor : Aceh Besar,

Lampiran :

Sifat :

Hal : Pencabutan Permohonan
pembelaan BPHTB bagi MBR

Yth. Bupati Aceh Besar
u.b. Kepala.....

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
NIK :
NPWP :
Pekerjaan/Jabatan :
Alamat :
Nomor Telepon :

Bertindak selaku : Wajib Pajak Wakil Kuasa

dari Wajib Pajak

Nama :
NIK :
NPWP :
Alamat :

atas objek pajak

Alamat :

bersama ini mengajukan pencabutan atas surat permohonan pembelaan BPHTB
bagi MBR:

Nomor :
Tanggal :
Perihal Surat :
Penandatangan :
Bertindak selaku :
Nomor tanda terima :
Tanggal tanda terima :

Alasan pencabutan permohonan pembelaan BPHTB bagi MBR

.....
Demikian pencabutan atas surat permohonan pembelaan BPHTB bagi MBR kami
sampaikan untuk dapat disetujui.

Wajib Pajak/wakil/kuasa*)

.....

Keterangan:

1. Beri tanda X pada yang sesuai.
2. *) Coret yang tidak sesuai

5

H. CONTOH FORMAT SURAT JAWABAN ATAS PENCABUTAN PERMOHONAN PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR:

1. DALAM HAL PENCABUTAN DISETUJUI:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan
Email:

Nomor : Aceh Besar,
Lampiran :
Sifat :
Hal : Persetujuan Pencabutan
.....

Yth.

Sehubungan dengan surat Saudara nomor tanggal yang diterima tanggal hal nomor tanggal, dengan ini disampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Sampai dengan diterimanya surat pencabutan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR Saudara, Permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR Saudara belum diterbitkan SSPD BPHTB atau Surat pengembalian permohonan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah permohonan Saudara disetujui.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasama Saudara kami sampaikan terima kasih.

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.....

2. DALAM HAL PENCABUTAN DITOLAK:



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR
NOMENKLATUR PERANGKAT DAERAH

Jalan

Email:

Nomor : Aceh Besar,

Lampiran :

Sifat :

Hal : Penolakan Pencabutan
.....

Yth.

Sehubungan dengan surat Saudara nomor tanggal yang diterima tanggal hal nomor tanggal dengan ini disampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan penelitian kami, permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR Saudara telah diterbitkan SSPD BPHTB atau Surat pengembalian permohonan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah permohonan.
2. Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor..... tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah permohonan Saudara ditolak.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasama Saudara kami sampaikan terima kasih.

a.n. Bupati Aceh Besar
Kepala.....

.....
NIP.

Pj. BUPATI ACEH BESAR, *SK*

Muhammad Iswanto
MUHAMMAD ISWANTO

✓