



KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA

KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH

Jalan dr.Cipto No.64 Semarang 50126–Jawa Tengah

Telepon:(024) 3543063–Faksimile:(024)3546795

Laman: www.jateng.kemenkumham.go.id Surel: kanwil-jateng@kemenkumham.go.id

Nomor : W.13-PP.04.02-5

8 Januari 2025

Sifat : Sangat Segera

Lampiran : 1 (satu) berkas

Hal : Penyampaian Hasil Pengharmonisasian, Pembulatan,
dan Pematapan Konsepsi Rancangan Peraturan
Bupati Semarang

Yth. Sekretaris Daerah Kabupaten Semarang
di - tempat

Sehubungan dengan surat Saudara:

- a. Nomor 100.3/0008028 tanggal 30 Desember 2024, perihal Permohonan Harmonisasi Rancangan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; dan
 - b. Nomor 100.3/0008029 tanggal 30 Desember 2024, perihal Permohonan Harmonisasi Rancangan Peraturan Bupati tentang tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,
- telah dilakukan pengharmonisasian, pembulatan, dan pematapan konsepsi Rancangan Peraturan Bupati berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97D Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Sehubungan dengan hal tersebut Rancangan Peraturan Bupati yang Saudara sampaikan agar memperhatikan rekomendasi hasil Pengharmonisasian, Pembulatan, dan Pematapan Konsepsi Rancangan Peraturan Bupati sebagaimana tercantum dalam lampiran surat ini.

Demikian atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.



Kepala Kantor Wilayah,



Ditandatangani secara elektronik oleh :

Heni Susila Wardoyo

Tembusan Yth:

1. Menteri Hukum Republik Indonesia;
2. Sekretaris Jenderal Kementerian Hukum Republik Indonesia;
3. Inspektur Jenderal Kementerian Hukum Republik Indonesia; dan
4. Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan .

LAMPIRAN

Surat Kepala Kantor Wilayah
Kementerian Hukum Republik Indonesia
Kantor Wilayah Jawa Tengah
NOMOR : W.13-PP.04.02-5
TANGGAL : 8 Januari 2024

HASIL PENGHARMONISASIAN,PEMBULATAN DAN PEMANTAPAN KONSEPSI

A. RANCANGAN PERATURAN BUPATI SEMARANG TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

1. Dasar Kewenangan dan Substansi/Materi Muatan yang Diatur

Rancangan Peraturan Bupati Semarang ini disusun untuk menindaklanjuti 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 dan dipertegas dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.

2. Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Kesesuaian Substansi Pengaturan

a. Judul

Pada bagian judul disarankan tambahkan penulisan “RANCANGAN” dan penulisan nomor dan tahun diikuti dengan tanda baca titik tiga, sehingga penulisan judul menjadi:



**BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH**

**RANCANGAN
PERATURAN BUPATI SEMARANG**

NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

...

b. Konsiderans

- 1) Raperbup ini dibentuk berdasarkan kewenangan atribusi sehingga konsiderans memuat landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis yang dirumuskan secara berurutan. Untuk dilengkapi.
- 2) Huruf a dan huruf b merupakan unsur yuridis, untuk dipilih salah satu atau alternatif gabungan keduanya.
- 3) Penulisan “(BPHTB)” sebaiknya tidak disingkat.

- 4) Huruf c, penulisan “Pemberian Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)” disesuaikan dengan judul Raperbup.

c. Dasar Hukum

Dasar hukum/ mengingat dalam Raperbup ini cukup memuat:

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Pembentukan Daerah;
- 3) Undang-Undang Pemerintahan Daerah; dan
- 4) Peraturan Daerah Kabupaten Semarang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sehingga disarankan agar peraturan perundang-undangan selain dari tersebut di atas untuk dihapus.

d. Diktum

- Sesuaikan dengan Judul Raperbup tanpa singkatan.
- Untuk diakhiri dengan tanda baca titik.

e. Batang Tubuh

- 1) Disarankan untuk memperbaiki urutan penomoran pasal, karena tidak ada Pasal 3, 8, dan 9 dalam batang tubuh Raperbup ini..

- 2) Pasal 1

- Sesuai ketentuan angka 102 Lampiran II Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, bahwa kata atau istilah yang dimasukkan dalam ketentuan umum hanya kata atau istilah yang disebutkan berulang kali dalam batang tubuh, sehingga disarankan agar pendefinisian pada angka 5 dan 6 untuk dihapus karena tidak disebutkan berulang kali dalam batang tubuh.

- Angka 11

Penulisan Rumah swadaya setiap kata untuk diawali dengan huruf kapital sehingga penulsiannya menjadi:

Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

- 3) Pasal 2

- Kata “adalah” diganti dengan kata “meliputi”. Berlaku untuk penggunaan kata “adalah” dalam pasal-pasal selanjutnya, disesuaikan dengan memperhatikan ketepatan pemilihan kata “meliputi, terdiri atas, yaitu, atau yakni”.
- Penulisan dalam rumusan tabulasi setiap rincian menggunakan huruf abjad kecil dan tidak perlu menggunakan huruf kapital pada awal kata, kecuali kata/frasa tersebut telah didefinisikan/diberi batasan pengertian dalam ketentuan umum Pasal 1. Berlaku untuk rumusan dalam pasal-pasal selanjutnya.

- 4) Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5)

- Dalam rumusannya disebutkan bahwa ada kriteria tertentu untuk kepemilikan pertama masyarakat berpenghasilan rendah oleh Bupati. Hal ini berbeda dengan yang tercantum dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.
 - Berdasarkan hal di atas, perlu dipastikan mengenai “kriteria tertentu” tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, sebagaimana dimaksud dalam 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 dan dipertegas dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.
- 5) Pasal 5 ayat (3)
- Penulisan dalam rumusan tabulasi tidak perlu menggunakan huruf kapital pada awal kata, kecuali kata/frasa tersebut telah didefinisikan/diberi batasan pengertian dalam ketentuan umum.
- 6) Pasal 7 ayat (3) s.d. ayat (5)
- Merupakan muatan lokal yang diadopsi berdasarkan ketentuan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 689/Kpts/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, Dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.
 - Berdasarkan hal di atas, perlu dipastikan terhadap tambahan ketentuan mengenai:
 - a) batasan luas lahan;
 - b) batasan nilai transaksi/ nilai pasar/ nilai jual rumah umum/ swadaya maksimal; dan
 - c) persyaratan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tersebut tidak bertentangan dengan yang dimaksud dalam 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 dan dipertegas dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.

- Penulisan nominal rupiah disarankan untuk disesuaikan, contoh Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah).

d) Pasal 10

Penormaan dalam pasal ini disarankan untuk dihapus karena ruang lingkup Raperbup ini hanya terkait pembebasan retribusi PBG bagi masyarakat berpenghasilan rendah, walaupun tidak disebutkan dalam Raperbup ini maka akan tetap berlaku.

- e) Disarankan untuk menambahkan pengelompokan bab “KETENTUAN PENUTUP”.

B. RANCANGAN PERATURAN BUPATI SEMARANG TENTANG PEMBEBASAN RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

1. Dasar Kewenangan dan Substansi/Materi Muatan yang Diatur

Rancangan Peraturan Bupati Semarang ini disusun untuk menindaklanjuti 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 dan dipertegas dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.

2. Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Kesesuaian Substansi Pengaturan

- a. Keseluruhan penulisan dalam Raperbup ini tidak perlu dicetak tebal (*bold*).

b. Judul

Pada bagian judul disarankan tambahkan penulisan “RANCANGAN” dan penulisan nomor dan tahun diikuti dengan tanda baca titik tiga, sehingga penulisan judul menjadi:



BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI SEMARANG

NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

...

c. Konsiderans

- 1) Raperbup ini dibentuk berdasarkan kewenangan atribusi sehingga konsiderans memuat landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis yang dirumuskan secara berurutan. Untuk dilengkapi.
- 2) Huruf a dan huruf b merupakan unsur yuridis, untuk dipilih salah satu atau alternatif gabungan keduanya
- 3) Penulisan “(PBG)” dan “(MBR)” sebaiknya tidak disingkat.

d. Dasar Hukum

Dasar hukum/ mengingat dalam Raperbup ini cukup memuat:

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Pembentukan Daerah;
- 3) Undang-Undang Pemerintahan Daerah; dan
- 4) Peraturan Daerah Kabupaten Semarang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sehingga disarankan agar peraturan perundang-undangan selain dari tersebut di atas untuk dihapus.

f. Batang Tubuh

1) Pasal 1

- Sesuai ketentuan angka 102 Lampiran II Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, bahwa kata atau istilah yang dimasukkan dalam ketentuan umum hanya kata atau istilah yang disebutkan berulang kali dalam batang tubuh, sehingga disarankan agar pendefinisian pada angka 6, 11, dan 13 untuk dihapus karena tidak disebutkan berulang kali dalam batang tubuh.
- Penulisan Rumah swadaya setiap kata untuk diawali dengan huruf kapital sehingga penulsiannya menjadi:
Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
- Dalam batang tubuh Raperbup terdapat frasa “Rumah umum” yang disebutkan berulang kali dalam batang tubuh, sehingga disarankan agar dimasukkan definisinya dalam ketentuan umum.

2) Pasal 2

- Kata “adalah” diganti dengan kata “meliputi”. Berlaku untuk penggunaan kata “adalah” dalam pasal-pasal selanjutnya, disesuaikan dengan memperhatikan ketepatan pemilihan kata “meliputi, terdiri atas, yaitu, atau yakni”.
- Penulisan dalam rumusan tabulasi setiap rincian menggunakan huruf abjad kecil dan tidak perlu menggunakan huruf kapital pada awal kata, kecuali kata/frasa tersebut telah didefinisikan/diberi batasan pengertian dalam

ketentuan umum Pasal 1. Berlaku untuk rumusan dalam pasal-pasal selanjutnya.

3) Pasal 3

Frasa “persetujuan bangunan gedung” diganti menjadi “PBG”. Berlaku untuk kata/frasa dalam pasal-pasal selanjutnya yang sudah didefinisikan/diberi batasan pengertian dalam ketentuan umum Pasal 1.

4) Pasal 4 ayat (3)

Penulisan dalam rumusan tabulasi tidak perlu menggunakan huruf kapital pada awal kata, kecuali kata/frasa tersebut telah didefinisikan/diberi batasan pengertian dalam ketentuan umum.

5) Pasal 8 ayat (3) s.d. ayat (8)

- Merupakan muatan lokal yang diadopsi berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Berdasarkan hal di atas, perlu dipastikan terhadap tambahan ketentuan mengenai:
 - a) batasan luas lahan;
 - b) badan hukum yang melaksanakan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c) batasan nilai transaksi/ nilai pasar/ nilai jual rumah umum/ swadaya maksimal;
 - d) persyaratan bagi masyarakat berpenghasilan rendah; dan
 - e) pengecualian terhadap pembiayaan secara tunai untuk bangunan baru maupun bekas atau pembiayaan di luar subsidi (swadaya),tersebut tidak bertentangan dengan yang dimaksud dalam 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 dan dipertegas dalam Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10/6380/SJ tanggal 28 November 2024 hal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan BPHTB dan Retribusi PBG.
- Penulisan nominal rupiah disarankan untuk disesuaikan, contoh Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah).

6) Pasal 9

- Restitusi yang diatur dalam Raperbup ini merupakan muatan lokal yang pelaksanaannya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah beserta dengan peraturan pelaksanaannya.

- Perhatikan penggunaan kata “developer”. Saran untuk diganti dengan kata “pengembang”.
- Penormaan pada ayat (3) disarankan untuk disempurnakan menjadi:
(3) Mekanisme pengajuan restitusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

7) Pasal 10

Penormaan pasal ini disarankan untuk disempurnakan menjadi:

Pengawasan pemberian insentif PBG bagi MBR dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

8) Pasal 11

- Ketentuan mengenai perizinan berusaha seharusnya sudah terakomodir dalam Peraturan Daerah Kabupaten Semarang tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha.
- Dalam hal diperlukan sebagai penegasan, pastikan tidak saling tumpang tindih.
- Perhatikan penggunaan kata ‘wajib’ karena memiliki konsekuensi sanksi administratif yang dikenakan apabila norma ini tidak dilaksanakan, disarankan agar penggunaan kata ini dikaji kembali.

9) Pasal 12

Penormaan dalam pasal ini disarankan untuk dihapus karena ruang lingkup Raperbup ini hanya terkait pembebasan retribusi PBG bagi masyarakat berpenghasilan rendah, walaupun tidak disebutkan dalam Raperbup ini maka akan tetap berlaku.

10) Pasal 13

Tambahkan pengelompokan bab “KETENTUAN PENUTUP”.



Kepala Kantor Wilayah,



Ditandatangani secara elektronik oleh :
Heni Susila Wardoyo