



**DHARMOTTAMA SATYA PRAJA**

**PENJELASAN ATAU KETERANGAN  
RANCANGAN PERATURAN BUPATI SEMARANG**

**TENTANG**

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

**PEMERINTAH KABUPATEN SEMARANG  
2024**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat yang dilimpahkan-Nya, kami dapat menyelesaikan Rancangan Peraturan Bupati Semarang Tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Rancangan Peraturan Bupati Semarang Tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini disusun sebagai pedoman bagi Perangkat Daerah dan Pemerintah Daerah dalam pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak dan Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam rangka mendukung kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Secara umum isi bahasan yang tersaji dalam laporan ini adalah Pendahuluan, Pokok pikiran, Materi Muatan, dan Penutup. Agar penyusunan rancangan ini dapat berjalan dengan lancar, dibutuhkan

masukan dan saran dari berbagai pihak guna perbaikan penyusunan rancangan ini. Besar harapan kami bahwa, Rancangan ini dapat bermanfaat dalam pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak dan Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN .....	1
1.1	Latar Belakang .....	1
1.2	Identifikasi Masalah .....	2
1.3	Tujuan Penyusunan .....	2
1.4	Dasar Hukum .....	2
BAB II	POKOK PIKIRAN .....	5
2.1	Landasan Filosofi .....	5
2.2	Landasan Sosiologi .....	5
2.3	Landasan Yuridis .....	5
BAB III	MATERI MUATAN.....	6
3.1	Sasaran, Jangkauan, dan Arah Pengaturan .....	6
3.2	Ruang Lingkup Materi .....	6
BAB IV	PENUTUP.....	7
4.1	Kesimpulan .....	7
4.2	Saran.....	7

DAFTAR PUSTAKA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk yang terus berlangsung. Hal ini berdampak pada meningkatnya harga rumah. Harga rumah yang tinggi sulit untuk dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Sebagai akibatnya masyarakat berpenghasilan rendah menghuni rumah tidak layak huni yang tidak dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai sehingga muncul kawasan kumuh.

Pemerintah melalui Visi Indonesia Maju Menuju Indonesia Emas 2025 telah merumuskan 8 (delapan) misi yang disebut Asta Cita untuk mewujudkan visi tersebut. Salah satu Program Nasional yang diluncurkan oleh Pemerintah guna mendukung terwujudnya Visi Misi tersebut adalah Program Pembangunan Tiga Juta Rumah. Program ini diluncurkan oleh Pemerintah dalam rangka memastikan ketersediaan rumah layak huni bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Dengan tingginya harga rumah yang sulit dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah diperlukan intervensi oleh Pemerintah melalui kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu kebijakan yang diterapkan oleh Pemerintah guna memangkas harga rumah adalah melalui pembebasan Bea Perolehan Hak dan Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kebijakan pembebasan Bea Perolehan Hak dan Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. ini dituangkan 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dalam Pasal 11 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah diatur pengecualian objek BPHTB dimana salah satunya adalah untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pada Pasal 11 ayat (5) dinyatakan bahwa kriteria pengecualian objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.

Berkaitan hal tersebut maka diperlukan Peraturan Bupati sebagai tindak lanjut atas ketentuan tersebut di atas guna mendukung percepatan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 1.3 Tujuan Penyusunan

Tujuan penyusunan rancangan peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah

## 1.3 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam penyusunan rancangan Peraturan Bupati ini adalah:

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);

3. 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 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. 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);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
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 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 4);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11);
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.

## **BAB II**

### **POKOK PIKIRAN**

#### 2.1 Landasan Filosofi

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta menindaklanjuti instruksi yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum Dan Menteri Dalam Negeri Tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah.

#### 2.2 Landasan Sosiologi

Dalam rangka mendukung percepatan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna memastikan keterjangkauan harga rumah layak huni dilengkapi dengan parasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai dan tidak muncul kawasan kumuh maka diperlukan pemberian pembebasan BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### 2.3 Landasan Yuridis

Ditetapkannya 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, maka diperlukan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## **BAB III**

### **MATERI MUATAN**

#### 3.1 Sasaran, Jangkauan, dan Arah Pengaturan

Sasaran rancangan Peraturan Bupati Semarang tentang Tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Jangkauan implementasi Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Arah pengaturan penyesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang ditetapkan oleh kementerian yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman yaitu:

- a. 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 4);
- b. 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;
- c. 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

#### 3.2 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi yang akan diatur dalam Peraturan Bupati ini, meliputi:

- a. Pembebasan BPHTB bagi MBR
- b. Kriteria MBR

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### 4.1 Kesimpulan

Rancangan Peraturan Bupati Semarang tentang Tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini diperlukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang sebagai dasar dalam pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian dan kesimpulan di atas, dapat direkomendasikan untuk segera Menyusun Rancangan Peraturan Bupati Semarang tentang Tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. 2021. 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 4). Jakarta.
- Indonesia. 2023. 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. Jakarta.
- Kabupaten Semarang. 2023. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11). Ungaran.