PENJELASAN

ATAS

RANCANGAN PERATURAN BUPATI LUWU

NOMOR … TAHUN 2025

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI DAERAH

I. PENJELASAN UMUM

Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta 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, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan insentif fiskal daerah, salah satunya berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan bentuk keberpihakan kebijakan fiskal daerah dalam rangka mendukung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat atas hunian yang layak. Kebijakan ini sekaligus merupakan bagian dari dukungan Pemerintah Daerah terhadap percepatan pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah sebagaimana diamanatkan dalam Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri Tahun 2024.

Rancangan Peraturan Bupati ini disusun untuk memberikan kepastian hukum mengenai pembebasan BPHTB bagi MBR, sekaligus mengatur secara jelas ruang lingkup pembebasan, objek dan kriteria penerima pembebasan, serta batasan-batasan yang harus dipenuhi agar kebijakan tersebut tepat sasaran, terukur, dan tidak menimbulkan penyalahgunaan.

Melalui pengaturan ini, diharapkan:

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah memperoleh kemudahan dalam memiliki rumah pertama yang layak huni;
2. Pelaksanaan pembebasan BPHTB dapat berjalan tertib, transparan, dan akuntabel;
3. Kebijakan fiskal daerah selaras dengan kebijakan nasional di bidang perumahan dan permukiman; dan

4. Terwujud peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui kemudahan akses terhadap perumahan.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ketentuan ini mengatur ruang lingkup Rancangan Peraturan Bupati yang meliputi pembebasan BPHTB bagi MBR serta pengaturan mengenai kriteria MBR sebagai dasar penetapan penerima fasilitas pembebasan.

Pasal 3

Ayat (1)
Menegaskan bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ayat (2)
Merinci jenis hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Ayat (3)
Menegaskan pengecualian objek BPHTB bagi MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

Ayat (1)
Pembebasan BPHTB diberikan untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR sebagai bentuk perlindungan dan keberpihakan kepada masyarakat yang baru pertama kali memiliki rumah.

Ayat (2)
Kriteria tertentu MBR mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman agar terdapat keseragaman standar secara nasional.

Pasal 5

Ketentuan ini mengatur kriteria MBR yang didasarkan pada besaran penghasilan, baik bagi perseorangan yang tidak kawin maupun yang kawin, sebagai indikator utama penentuan penerima pembebasan BPHTB.

Pasal 6

Ketentuan ini mengatur mekanisme penghitungan besaran penghasilan MBR berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan Rumah Layak Huni.

Pasal 7

Ketentuan ini mengatur komponen biaya perolehan atau pembangunan Rumah Layak Huni yang menjadi dasar perhitungan kemampuan membayar MBR.

Pasal 8

Ketentuan ini mengatur persyaratan administratif yang harus dipenuhi oleh masyarakat untuk memperoleh kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah.

Pasal 9

Ketentuan ini menetapkan batas maksimal besaran penghasilan MBR dan batasan luas lantai rumah yang dapat diberikan fasilitas pembebasan BPHTB agar kebijakan tepat sasaran.

Pasal 10

Ketentuan ini menegaskan bahwa pelaksanaan pembebasan BPHTB berpedoman pada Peraturan Bupati mengenai tata cara pemungutan Pajak Daerah.

Pasal 11

Cukup jelas.

III. PENUTUP

Rancangan Peraturan Bupati ini disusun sebagai dasar hukum pemberian pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Luwu dan akan disempurnakan lebih lanjut sesuai hasil fasilitasi dan harmonisasi sebelum ditetapkan menjadi Peraturan Bupati.