



BUPATI BLORA  
PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN BUPATI BLORA  
NOMOR 1 TAHUN 2025  
TENTANG  
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BLORA,

- 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 Pemerintah Daerah, Pasal 63 ayat (3), Pasal 99 dan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - 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, perlu menetapkan peraturan Bupati mengenai pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan 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 bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara tanggal 8 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. 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);
7. 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);

8. 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 44);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2023 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 25);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Blora.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Blora.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Blora.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. 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, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
7. 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.
8. 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.
9. Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR;

- b. Kriteria MBR; dan
- c. tata cara pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB.

### BAB III

#### PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

##### Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) 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 perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk kepemilikan rumah tinggal pertama bagi MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB IV

#### PERSYARATAN PEMBEBASAN BPHTB

##### Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan:
  - a. berkewarganegaraan Indonesia;
  - b. berstatus sebagai penduduk Daerah;
  - c. berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah;
  - d. memenuhi kriteria sebagai MBR;
  - e. rumah tinggal memenuhi kriteria:
    - 1. merupakan rumah tinggal pertama;
    - 2. luas tanah dengan ketentuan:
      - a) paling luas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) untuk rumah umum; dan
      - b) paling luas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) untuk rumah swadaya;

3. luas bangunan dengan ketentuan:
  - a) luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk rumah umum; dan
  - b) luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk rumah swadaya.
- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB V

### KRITERIA MBR

#### Pasal 5

- (1) MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d harus memenuhi kriteria tertentu dengan mengacu kepada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR yang ditetapkan berdasarkan besaran penghasilan, meliputi:
  - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
  - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin
- (3) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah dan/atau hasil usaha sendiri dengan ketentuan paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri dengan ketentuan paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per bulan.

- (5) 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.
- (6) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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:
  - a. perolehan Rumah layak huni; atau
  - b. pembangunan atau perbaikan 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) huruf a dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan Rumah Umum menggunakan
  - a. suku bunga sebesar 5% (lima persen); dan
  - b. tenor paling singkat 5 (lima) tahun dan paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b 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 sebesar 5% (lima persen); dan
  - b. tenor paling singkat 5 (lima) tahun dan paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

## Pasal 7

- (1) Biaya perolehan, pembangunan atau perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dihitung sesuai jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
  - a. harga jual pemilikan Rumah Umum, meliputi:
    1. harga jual Rumah tunggal;
    2. harga jual satuan Rumah deret; dan
    3. harga jual satuan Rumah susun.
  - b. biaya perbaikan Rumah Swadaya; atau
  - c. biaya pembangunan Rumah Swadaya.
- (2) Harga jual pemilikan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tanpa memperhitungkan pajak pertambahan nilai.
- (3) Harga jual Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan biaya pembangunan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihitung berdasarkan batasan luas lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.
- (4) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

## BAB VI

### TATA CARA PELAKSANAAN PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB

## Pasal 8

- (1) Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada peraturan Bupati mengenai tata cara pemungutan Pajak Daerah dengan menambah kelengkapan persyaratan berupa:
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
  - b. fotokopi Kartu Keluarga;
  - c. surat pernyataan yang memuat keterangan bahwa tanah dan/atau bangunan merupakan rumah tinggal pertama; dan
  - d. slip gaji/surat keterangan gaji yang diterbitkan lembaga/instansi tempat kerja atau kepala desa/lurah setempat untuk pekerja informal.
- (2) Dalam hal memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberikan pembebasan BPHTB.



(3) Dalam hal memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka Wajib Pajak wajib melaksanakan pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Blora  
pada tanggal 31 Januari 2025

BUPATI BLORA,

Cap Ttd.

ARIEF ROHMAN

Diundangkan di Blora  
pada tanggal 31 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLORA,

Cap Ttd.

KOMANG GEDE IRAWADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BLORA TAHUN 2025 NOMOR 1

Sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum Setda Kab. Blora,



Ditandatangani secara  
elektronik oleh :

**SLAMET SETIONO, SH, MM**

NIP. 19770111 200501 1 006





