

KETERANGAN/PENJELASAN

**RANCANGAN
PERATURAN BUPATI BANYUMAS
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANYUMAS NOMOR 38
TAHUN 2024 TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH**



**BADAN PENDAPATAN DAERAH
PEMERINTAH KABUPATEN BANYUMAS**

2026

KATA PENGANTAR

Keterangan dan penjelasan ini disusun dalam rangka memberikan pemahaman mengenai latar belakang, tujuan, serta substansi pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

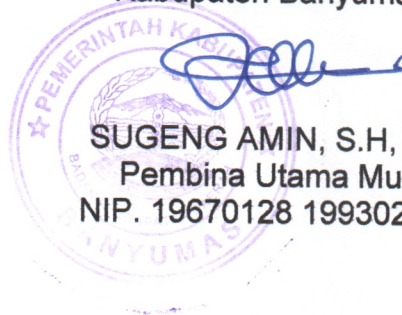
Penyusunan Rancangan Peraturan Bupati ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan penyesuaian terhadap ketentuan Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, khususnya terkait besaran penghasilan sebagai syarat pemberian pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Ketentuan besaran penghasilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati sebelumnya dinilai sudah tidak sepenuhnya sesuai dengan perkembangan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan kebutuhan hukum saat ini.

Penyesuaian besaran penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dimaksudkan untuk meningkatkan akses dan keterjangkauan masyarakat dalam memperoleh kemudahan pembangunan dan perolehan rumah, sekaligus memastikan bahwa kebijakan pembebasan pajak BPHTB dapat dilaksanakan secara lebih efektif, tepat sasaran, dan berkeadilan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah perlu dilakukan perubahan agar selaras dengan perkembangan kebijakan perumahan, kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta kebutuhan hukum di daerah.

Keterangan dan penjelasan ini diharapkan dapat menjadi dasar pemahaman dalam pembahasan dan penetapan Rancangan Peraturan Bupati dimaksud.

Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kabupaten Banyumas,



SUGENG AMIN, S.H, M.H
Pembina Utama Muda
NIP. 19670128 199302 1 001

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
BAB I PENDAHULUAN	4
A. Latar Belakang	4
B. Identifikasi Masalah	5
C. Tujuan Penyusunan	5
D. Dasar Hukum	5
BAB II POKOK PIKIRAN	6
BAB III MATERI MUATAN	7
A. Sasaran, Jangkauan, dan Arah Pengaturan	7
1. Sasaran.....	7
2. Jangkauan	7
3. Arah Pengaturan.....	8
a. Landasan Filosofis	8
b. Landasan Sosiologis	8
c. Landasan Yuridis.....	8
B. Ruang Lingkup Materi	9
BAB IV PENUTUP	10
A. Simpulan	10
B. Saran	10
DAFTAR PUSTAKA	10

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mendukung kebijakan nasional di bidang perumahan, Pemerintah Pusat telah menetapkan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah sebagai upaya pemenuhan kebutuhan hunian yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program tersebut memerlukan dukungan aktif dari Pemerintah Daerah melalui penyusunan kebijakan dan regulasi yang memberikan kemudahan serta insentif bagi masyarakat dalam pembangunan dan perolehan rumah.

Sebagai tindak lanjut kebijakan tersebut, Kementerian Dalam Negeri melalui Surat Nomor 600.10/6380/SJ perihal Penyampaian Format Peraturan Kepala Daerah Mengenai Penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah mendorong Pemerintah Daerah untuk segera menetapkan Peraturan Kepala Daerah terkait penghapusan pajak BPHTB serta retribusi PBG. Surat dimaksud diterbitkan dalam rangka percepatan penetapan Peraturan Kepala Daerah sebagai tindak lanjut Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, 3015/KPTS/M/2024, dan 600.10-4849 Tahun 2024 tanggal 25 November 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah.

Menindaklanjuti kebijakan tersebut, Pemerintah Kabupaten Banyumas telah menetapkan Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagai bentuk dukungan daerah terhadap percepatan program perumahan nasional, sekaligus sebagai instrumen kebijakan fiskal daerah yang berorientasi pada peningkatan akses dan keterjangkauan masyarakat terhadap kepemilikan rumah.

Namun demikian, dalam perkembangannya, ketentuan mengenai kriteria MBR sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati tersebut, khususnya terkait besaran penghasilan yang diatur dalam pada Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dinilai perlu dilakukan penyesuaian. Hal ini sejalan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, yang secara nasional mengatur batasan penghasilan MBR dan menjadi acuan bagi Pemerintah Daerah dalam menetapkan kebijakan di bidang perumahan.

Ketidaksesuaian antara ketentuan besaran penghasilan MBR dalam Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan ketentuan terbaru dalam Peraturan Menteri dimaksud berpotensi menimbulkan ketidaktepatan sasaran kebijakan, keterbatasan akses masyarakat terhadap fasilitas pembebasan pajak BPHTB, serta disharmonisasi pengaturan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, diperlukan perubahan terhadap Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah guna menyesuaikan kriteria dan besaran penghasilan MBR agar selaras dengan perkembangan kebijakan nasional, kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta kebutuhan hukum di daerah.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Ketentuan mengenai besaran penghasilan MBR sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan terbaru yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.
2. Batasan penghasilan MBR yang belum disesuaikan berpotensi membatasi akses masyarakat yang secara faktual masih tergolong MBR untuk memperoleh kemudahan dan pembebasan pajak BPHTB dalam rangka pembangunan dan perolehan rumah.
3. Adanya kebutuhan untuk menjaga harmonisasi dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan di daerah dengan kebijakan dan regulasi nasional, khususnya dalam mendukung Program Pembangunan Tiga Juta Rumah.
4. Perlunya penyesuaian kebijakan pembebasan pajak BPHTB agar tetap tepat sasaran, berkeadilan, dan adaptif terhadap perkembangan kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kabupaten Banyumas.

C. Tujuan Penyusunan

Penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah bertujuan untuk:

1. Menyesuaikan ketentuan kriteria dan besaran penghasilan MBR dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.
2. Meningkatkan akses dan keterjangkauan MBR dalam memperoleh kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui kebijakan pembebasan pajak BPHTB.
3. Mendukung percepatan pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah di Kabupaten Banyumas sebagai bagian dari kebijakan nasional di bidang perumahan.
4. Mewujudkan harmonisasi dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan kebijakan pembebasan pajak BPHTB bagi MBR di daerah.
5. Meningkatkan efektivitas pelaksanaan kebijakan fiskal daerah yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat dan pemenuhan kebutuhan dasar akan hunian yang layak.

D. Dasar Hukum

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 Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. 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 6841);
4. 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);

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 Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Rakyat Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan Dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 273);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 84) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2025 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 101);
8. Peraturan Bupati Banyumas Nomor 10 Tahun 2024 tentang Keringanan, Pengurangan, Pembebasan dan Penundaan Pembayaran Atas Pokok Pajak dan/atau Sanksi Pajak dan Retribusi (Berita Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2024 Nomor 11);

BAB II

POKOK PIKIRAN

Penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi MBR merupakan bagian dari kebijakan nasional yang pelaksanaannya memerlukan dukungan Pemerintah Daerah melalui pengaturan dan pemberian kemudahan fiskal di daerah. Dalam rangka mendukung percepatan pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, Pemerintah Kabupaten Banyumas telah menetapkan Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang disusun sebagai tindak lanjut arahan Kementerian Dalam Negeri dan Keputusan Bersama Menteri terkait percepatan penyediaan perumahan.

Perkembangan pengaturan di tingkat nasional selanjutnya ditandai dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah yang mengatur besaran penghasilan dan kriteria MBR serta persyaratan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah. Ketentuan tersebut menjadi pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menetapkan kebijakan pembebasan pajak BPHTB agar selaras dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Ketentuan mengenai kriteria dan besaran penghasilan MBR sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah perlu disesuaikan dengan ketentuan terbaru tersebut, guna menjaga keselarasan, kepastian hukum, dan efektivitas pengaturan. Penyesuaian dimaksud diharapkan mampu menjamin bahwa kebijakan pembebasan pajak BPHTB tetap tepat sasaran, proporsional, dan relevan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta mendukung percepatan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Banyumas.

BAB III MATERI MUATAN

A. Sasaran, Jangkauan, dan Arah Pengaturan

1. Sasaran

Sasaran pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ditujukan kepada MBR di Kabupaten Banyumas yang memenuhi kriteria tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sasaran tersebut meliputi masyarakat yang melakukan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka kepemilikan rumah pertama, baik melalui pembangunan rumah umum, satuan rumah susun, maupun pembangunan rumah swadaya.

Selain masyarakat sebagai penerima manfaat, pengaturan ini juga menyasar perangkat daerah dan pihak terkait yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan pemungutan dan pembebasan pajak BPHTB, termasuk perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dan perumahan. Dengan demikian, pengaturan ini tidak hanya memberikan kepastian bagi masyarakat sebagai subjek kebijakan, tetapi juga menjadi pedoman bagi aparatur pemerintah daerah dalam melaksanakan kebijakan pembebasan pajak BPHTB secara tertib, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Sasaran pengaturan diarahkan untuk memastikan bahwa pembebasan pajak BPHTB diberikan kepada kelompok masyarakat yang secara nyata membutuhkan dukungan pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar akan hunian yang layak, sehingga kebijakan yang ditetapkan dapat tepat sasaran, berkeadilan, dan selaras dengan tujuan pembangunan daerah.

2. Jangkauan

Jangkauan pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati ini meliputi perubahan terhadap ketentuan mengenai kriteria MBR sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perubahan tersebut secara khusus mencakup penyesuaian besaran penghasilan MBR sebagai salah satu syarat pemberian pembebasan pajak BPHTB, dengan tetap mempertahankan ketentuan lain yang telah diatur sebelumnya sepanjang tidak dilakukan perubahan.

Jangkauan pengaturan juga mencakup penyesuaian istilah dan rujukan yang berkaitan dengan pengaturan MBR agar selaras dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah. Dengan demikian, pengaturan di daerah memiliki kesesuaian dan keterpaduan dengan kebijakan nasional, serta menghindari terjadinya disharmonisasi peraturan perundang-undangan.

Secara substansial, perubahan pengaturan ini tidak mengubah tujuan utama pembebasan pajak BPHTB, namun memperluas jangkauan penerima manfaat berdasarkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang berkembang. Penyesuaian besaran penghasilan dimaksudkan agar lebih banyak masyarakat yang secara faktual tergolong MBR dapat memanfaatkan kebijakan pembebasan pajak BPHTB tanpa mengurangi prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas dalam pengelolaan pendapatan daerah.

3. Arah Pengaturan

a. Landasan Filosofis

Secara filosofis, pengaturan mengenai pembebasan pajak BPHTB bagi MBR dilandaskan pada nilai keadilan sosial dan kesejahteraan umum sebagaimana tercermin dalam Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemenuhan kebutuhan akan hunian yang layak merupakan bagian dari hak dasar setiap warga negara, sehingga negara, termasuk Pemerintah Daerah, memiliki tanggung jawab untuk menciptakan kebijakan yang memberikan perlindungan dan kemudahan bagi masyarakat yang secara ekonomi memiliki keterbatasan.

Arah pengaturan perubahan Peraturan Bupati ini menempatkan kebijakan pembebasan pajak BPHTB sebagai instrumen afirmatif untuk mewujudkan keadilan distributif, yaitu memberikan perlakuan khusus kepada kelompok masyarakat yang membutuhkan agar memiliki kesempatan yang setara dalam memperoleh rumah sebagai kebutuhan dasar. Penyesuaian besaran penghasilan MBR dimaksudkan agar kebijakan tersebut tetap relevan dengan realitas ekonomi masyarakat dan tidak menutup akses bagi kelompok masyarakat yang secara faktual masih berada dalam kategori berpenghasilan rendah.

Dengan demikian, secara filosofis arah pengaturan ini bertujuan untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan kepentingan Pemerintah Daerah dalam pengelolaan keuangan daerah, dengan tetap menjunjung tinggi nilai keadilan, kemanusiaan, dan kesejahteraan sosial.

b. Landasan Sosiologis

Secara sosiologis, arah pengaturan perubahan Peraturan Bupati ini didasarkan pada kondisi dan perkembangan sosial ekonomi masyarakat di Kabupaten Banyumas. Perkembangan harga tanah, bangunan, dan biaya pembangunan rumah yang cenderung meningkat berdampak langsung pada kemampuan MBR dalam memperoleh rumah, meskipun secara administratif masih dikategorikan sebagai MBR berdasarkan ketentuan sebelumnya.

Ketentuan mengenai batasan penghasilan MBR yang belum disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi aktual berpotensi menimbulkan kesenjangan akses terhadap kebijakan pembebasan pajak BPHT. Dalam praktiknya, terdapat kelompok masyarakat yang secara ekonomi masih membutuhkan dukungan pemerintah, namun tidak dapat memanfaatkan kebijakan pembebasan pajak BPHTB karena tidak memenuhi kriteria penghasilan sebagaimana diatur dalam peraturan sebelumnya.

Arah pengaturan ini dimaksudkan untuk merespons kebutuhan nyata masyarakat dengan menyesuaikan besaran penghasilan MBR, sehingga kebijakan pembebasan pajak BPHTB dapat lebih tepat sasaran dan diterima secara sosial. Penyesuaian tersebut diharapkan mampu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program perumahan, mengurangi beban biaya perolehan rumah, serta mendukung terciptanya kondisi sosial yang lebih seimbang dan berkeadilan di Kabupaten Banyumas.

c. Landasan Yuridis

Secara yuridis, arah pengaturan perubahan Peraturan Bupati ini didasarkan pada kebutuhan untuk menjaga keselarasan dan kepastian hukum dalam sistem peraturan perundang-undangan. Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah disusun sebagai tindak lanjut kebijakan nasional percepatan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah sebagaimana diarahkan melalui Surat Kementerian Dalam Negeri dan Keputusan Bersama Menteri terkait. Namun, dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta

Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, terdapat pengaturan baru yang secara eksplisit mengatur besaran penghasilan dan kriteria MBR.

Berdasarkan asas hierarki dan kesesuaian jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan, peraturan di daerah harus menyesuaikan dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, perubahan terhadap ketentuan dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menjadi kebutuhan yuridis untuk menghindari disharmonisasi pengaturan dan potensi permasalahan hukum dalam implementasinya.

Arah pengaturan ini juga dimaksudkan untuk memperkuat kepastian hukum bagi masyarakat dan aparatur Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan kebijakan pembebasan pajak BPHTB. Dengan pengaturan yang selaras dan jelas, pelaksanaan pembebasan pajak BPHTB dapat dilakukan secara tertib, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip-prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik.

B. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah disusun untuk mendukung terwujudnya sasaran pengaturan berupa peningkatan akses dan keterjangkauan MBR dalam pembangunan dan perolehan rumah melalui kebijakan pembebasan pajak BPHTB.

Sejalan dengan jangkauan pengaturan, Rancangan Peraturan Bupati ini memuat perubahan yang bersifat terbatas dan spesifik, yaitu terhadap ketentuan mengenai kriteria MBR sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perubahan tersebut difokuskan pada penyesuaian besaran penghasilan MBR sebagai salah satu syarat pemberian pembebasan pajak BPHTB, dengan tetap mempertahankan ketentuan mengenai kepemilikan rumah pertama, persyaratan domisili sesuai dengan letak objek pajak BPHTB, serta batasan luas lantai bangunan untuk pemilikan rumah umum, satuan rumah susun, dan pembangunan rumah swadaya.

Ruang lingkup materi pengaturan ini diarahkan untuk mewujudkan keselarasan antara pengaturan di daerah dengan kebijakan nasional di bidang perumahan, khususnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah. Dengan demikian, pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati ini mendukung arah pengaturan yang berorientasi pada kepastian hukum, ketepatan sasaran kebijakan, serta efektivitas pelaksanaan pembebasan pajak BPHTB bagi MBR.

Rancangan Peraturan Bupati ini tidak mengatur kembali aspek lain yang telah diatur dalam Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sepanjang tidak dilakukan perubahan, sehingga ruang lingkup materi pengaturan tetap proporsional dan tidak menimbulkan perluasan norma di luar tujuan perubahan. Dengan ruang lingkup pengaturan yang demikian, diharapkan kebijakan pembebasan pajak BPHTB dapat dilaksanakan secara konsisten, terintegrasi, dan berkelanjutan dalam mendukung penyediaan perumahan bagi MBR di Kabupaten Banyumas.

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah disusun sebagai upaya penyesuaian pengaturan daerah dengan perkembangan kebijakan nasional di bidang perumahan. Perubahan yang diusulkan difokuskan pada penyesuaian kriteria dan besaran penghasilan MBR agar selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dalam proses pembahasan dan fasilitasi Rancangan Peraturan Bupati ini, Pemerintah Daerah perlu memperhatikan kesesuaian materi muatan dengan kewenangan daerah serta asas pembentukan peraturan perundang-undangan. Penyesuaian pengaturan dimaksud ditempatkan dalam kerangka harmonisasi dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan, khususnya terkait pengaturan pembebasan pengenaan pajak BPHTB bagi MBR, sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran maupun kendala dalam pelaksanaannya.

Selanjutnya, untuk mendukung pelaksanaan kebijakan secara tertib dan akuntabel, diperlukan koordinasi antar Perangkat Daerah terkait serta penyampaian informasi yang memadai kepada masyarakat mengenai perubahan pengaturan yang ditetapkan. Dengan demikian, perubahan Peraturan Bupati ini diharapkan dapat dilaksanakan secara konsisten dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penulisan keterangan/penjelasan ini, disarankan agar Rancangan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat dibahas dan ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pembahasan dan fasilitasi Rancangan Peraturan Bupati dimaksud, disarankan agar materi pengaturan difokuskan pada penyesuaian kriteria MBR, khususnya terkait besaran penghasilan, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, tanpa memperluas ruang lingkup pengaturan di luar pembebasan pengenaan pajak BPHTB.

Selanjutnya, untuk mendukung pelaksanaan kebijakan secara tertib dan konsisten, disarankan agar Pemerintah Daerah melakukan koordinasi antar perangkat daerah terkait, terutama dalam rangka penerapan pembebasan pengenaan pajak BPHTB bagi MBR sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Selain itu, penyampaian informasi kepada masyarakat mengenai perubahan pengaturan perlu dilakukan secara jelas dan terarah agar tidak menimbulkan perbedaan pemahaman dalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah;
2. 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, dan Nomor 600.10-4849 Tahun 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah; dan
3. Peraturan Bupati Banyumas Nomor 38 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.