



**BUPATI BELITUNG**

PERATURAN BUPATI BELITUNG

NOMOR 10 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BELITUNG,

- 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 Pemerintahan Daerah, 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, 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, perlu menetapkan Peraturan Kepala Daerah mengenai Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Belitung tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;

Mengingat:....

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
  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 beberapa kali diubah 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 Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  5. Undang- Undang Nomor 31 Tahun 2024 Tentang Kabupaten Belitung di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6951);
  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. Keputusan....

9. 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;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Belitung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Belitung Nomor 88);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Belitung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Belitung Sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Belitung.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Belitung.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat Daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Kepala Perangkat Daerah adalah Kepala Perangkat Daerah yang Membidangi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

8. Kepala....

8. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belitung.
9. 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 pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
10. 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 mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
12. 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.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
14. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
15. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

BAB....

BAB II  
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup peraturan Bupati ini meliputi:

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

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 untuk MBR sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 4

- (1) Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu kepada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IV  
KRITERIA MBR

Pasal 5

- (1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.

(3) Besaran....

- (3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
  - a. Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
  - b. Penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah dan/atau hasil usaha sendiri.
- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (6) Dalam 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
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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 pembangunan atau perolehan 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) dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan rumah umum menggunakan:
  - a. Suku bunga dan tenor tertentu; atau
  - b. Marjin komersial dan tenor tertentu.
- (4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
  - a. Angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan rumah swadaya; dan/atau
  - b. Nilai....

- 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 dan tenor tertentu; atau
  - b. Marjin komersial dan tenor tertentu.

#### Pasal 7

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

#### Pasal 8

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Berkewarganegaraan Indonesia; dan

b. Surat....

- b. Surat Pernyataan dan surat keterangan Desa/Kelurahan, dan/atau Pimpinan Perusahaan dengan memenuhi kriteria MBR.
- (3) Permohonan Pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
  - (4) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, dapat diberikan pembebasan BPHTB dengan kriteria MBR sebagai berikut:
  - a. Penghasilan perbulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
  - b. Penghasilan perbulan paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
  - c. Penghasilan perbulan paling banyak untuk kategori satu orang untuk peserta Tabungan Perumahan Rakyat sebesar Rp 8.000.000.00 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> untuk kepemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> untuk pembangunan rumah swadaya.

#### Pasal 10

- (1) Bupati/Kepala perangkat daerah dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan, harus memberikan keputusan atas permohonan pembebasan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sejak tanggal diterimanya surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati/Kepala Instansi Pelaksana tidak memberikan keputusan, maka permohonan dianggap dikabulkan.

BAB....

BAB V  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tanjungpandan  
pada tanggal 9 April 2025  
BUPATI BELITUNG,

ttd.

DJONI ALAMSYAH HIDAYAT

Diundangkan di Tanjungpandan  
pada tanggal 9 April 2025  
Pj. SEKRETARIS DAERAH,

ttd.

MARZUKI

BERITA DAERAH KABUPATEN BELITUNG TAHUN 2025 NOMOR 10



Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

WIGMAN WUDIE SETIAWAN, S.H., M.Si  
NIP. 19720607 200003 1 004