



BUPATI SUMBAWA  
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN BUPATI SUMBAWA  
NOMOR 7 TAHUN 2025

TENTANG  
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI SUMBAWA,

- 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 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 Berpenghasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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

XK

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);

3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 85 Tahun 2024 tentang Kabupaten Sumbawa di Provinsi Nusa Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 271, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7022);
5. 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);
6. 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);
7. 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);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumbawa Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 720);

#### MEMUTUSKAN:

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

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sumbawa.
2. Bupati adalah Bupati Sumbawa.

KF

3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.
6. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa.
7. 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.
8. 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.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Pajak.
10. 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.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
12. 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.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai

X

keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
16. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- b. kriteria MBR.

## BAB III PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

### 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) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan Rumah pertama dengan kriteria tertentu.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan

X T

pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

#### 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 penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditentukan berdasarkan kategori:
  - a. penghasilan perbulan orang perseorangan yang tidak kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
  - b. penghasilan perbulan orang perseorangan yang kawin paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
  - c. satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat (Tapera) sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (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 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.
- (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

XK

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 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:
- berkewarganegaraan Indonesia;
  - memenuhi kriteria MBR;
  - bagi yang sudah menikah melampirkan fotokopi buku nikah;
  - melampirkan bukti lolos verifikasi dari Sistem Informasi Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Perumahan yang berasal kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
  - melampirkan surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai; dan
  - dokumen lainnya yang diperlukan.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Format surat pemyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 9

Untuk pemilikan rumah umum dan Satuan Rumah Susun, luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), dan untuk pembangunan Rumah Swadaya luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi).

### BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Xt

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

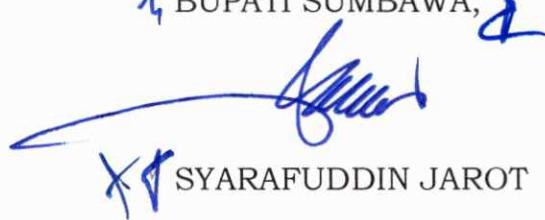
Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumbawa Besar  
pada tanggal 21 April 2025

1 BUPATI SUMBAWA,



SYARAFUDDIN JAROT

Diundangkan di Sumbawa Besar  
pada tanggal 21 April 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SUMBAWA,



BUDI PRASETIYO

BERITA DAERAH KABUPATEN SUMBAWA TAHUN 2025 NOMOR 7

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI SUMBAWA  
NOMOR 7 TAHUN 2025  
TENTANG  
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : .....

NIK : .....

Tempat tanggal lahir : .....

Alamat : .....

Pekerjaan : .....

No HP : .....

Dengan ini menyatakan sesungguhnya saya :

1. Selaku pemohonan memiliki gaji/upah/penghasilan bersih per bulan paling banyak sebesar Rp.7.000.000,- untuk yang berstatus belum kawin ( ) dan sebesar Rp. 8.000.000,- untuk yang berstatus sudah kawin ( )  
**\*checklist salah satunya sesuai status pemohon**
2. Belum pernah memiliki hak kepemilikan properti rumah sebelumnya/kepemilikan pertama saat pengajuan pembebasan BPHTB rumah bagi MBR.
3. Akan menggunakan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/mengkontrakan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi MBR.
4. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Badan Pendapatan Daerah untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya baik secara formil maupun materil.
5. Apabila dikemudian hari terjadi kesalahan, saya tidak akan menuntut Badan Pendapatan Daerah secara hukum dan bersedia melaksanakan segala kewajiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Jika dikemudian saya melanggar dan terdapat ketidaksesuaian dokumen dan keterangan maka saya siap menerima segala konsekuensi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Sumbawa, .....  
TTD (materai Rp.10.000,00)  
Nama Jelas

BUPATI SUMBAWA,  
SYARAFUDDIN JAROT