



BUPATI BUTON TENGAH  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA  
PERATURAN BUPATI BUTON TENGAH  
NOMOR **86** TAHUN 2024

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUTON TENGAH,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan 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, pemerintah daerah berwenang memberikan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
  - b. bahwa berdasarkan 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 dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 104 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Buton Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu pengaturan 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 15 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kabupaten Buton Tengah di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5562);
  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 6856);

4. Peraturan Daerah Kabupaten Buton Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Buton Tengah Tahun 2024 Nomor 90, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buton Nomor 90);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN 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 Buton Tengah.
2. Bupati adalah Bupati Buton Tengah.
3. 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.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga membutuhkan dukungan pemerintah untuk mendapatkan rumah.
6. 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.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
9. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
10. Gaji adalah penghasilan resmi yang diterima oleh pegawai setiap bulan dalam bentuk gaji pokok, tunjangan, dan tambahan penghasilan pegawai.

### BAB II RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan pembebasan BPHTB bagi MBR meliputi:

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

### BAB III PEMBEBASAN BPHTB

#### Pasal 3

- (1) MBR dibebaskan dari pembayaran objek BPHTB.
- (2) Objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang 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) Pembebasan pembayaran objek BPHTB untuk MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan kriteria tertentu.
- (4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

### BAB IV KRITERIA MBR

#### Pasal 4

- (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:
  - 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 gabungan suami istri yang bersumber dari Gaji, upah, dan/atau hasil usaha.
- (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 5

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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. margin 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. margin komersial dan tenor tertentu.

#### Pasal 6

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 7

- (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. memenuhi kriteria MBR.
- (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.

Pasal 8

- (1) Besaran penghasilan per bulan MBR untuk kategori tidak kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), kategori kawin paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), dan kategori satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya.

BAB V  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 9

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR berpedoman pada Peraturan Bupati Buton Tengah tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Labungkari  
pada tanggal 27 Desember 2024

Pj. BUPATI BUTON TENGAH,

KOSTANTINUS BUKIDE

| PARAF KOORDINASI |            |    |
|------------------|------------|----|
| M. Rijal         | D. Sela    | fu |
| Ass. 1           | A. Sabi    | f  |
| Al. Al. Bahri    | Ka. Bapada | f  |
| Dj. Hm           | Animaha    | f  |

Diundangkan di Labungkari  
pada tanggal 27 Desember 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BUTON TENGAH,

MUH RIJAL

BERITA DAERAH KABUPATEN BUTON TENGAH TAHUN 2024 NOMOR 624