



SALINAN

BUPATI MUSI BANYUASIN
PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN BUPATI MUSI BANYUASIN
NOMOR 9 TAHUN 2026

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
ATAS PROYEK STRATEGIS NASIONAL
DI WILAYAH KABUPATEN MUSI BANYUASIN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MUSI BANYUASIN,

- Menimbang : a. bahwa pelaksanaan proyek strategis nasional merupakan wujud tanggung jawab negara dalam mewujudkan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, melalui percepatan pembangunan infrastruktur dan peningkatan investasi yang berkeadilan serta berorientasi pada kemakmuran masyarakat;
- b. bahwa keberadaan proyek strategis nasional di wilayah Kabupaten Musi Banyuasin memberikan dampak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi daerah, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, sehingga diperlukan dukungan kebijakan daerah berupa pemberian kemudahan dan insentif fiskal untuk menjamin kelancaran pelaksanaannya;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (5) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, pemberian insentif fiskal ditetapkan dalam Peraturan Kepala Daerah;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Proyek Strategis Nasional di Wilayah Kabupaten Musi Banyuasin;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) 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);
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
 4. 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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana Ketentuan Pasal 238 Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);

5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736) 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);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 92 Tahun 2024 tentang Kabupaten Musi Banyuasin di Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 278, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7029);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 52,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6654);

10. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 259);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
13. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1034) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 2 Tahun 2025 tentang Perubahan Ketujuh atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 154);

14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Pedoman Pemeriksaan dan Penagihan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 73);
16. Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten Musi Banyuasin (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 19);
17. Peraturan Bupati Nomor 31 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2024 Nomor 31);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI WILAYAH KABUPATEN MUSI BANYUASIN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Musi Banyuasin.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Musi Banyuasin.
3. Bupati adalah Bupati Musi Banyuasin.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Musi Banyuasin.

5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin.
6. Proyek Strategis Nasional yang selanjutnya disingkat PSN adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Kabupaten, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan Daerah.
7. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
9. 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.
10. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
11. 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 perpajakan daerah.
12. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai,

dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.

13. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
14. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerah.
15. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

BAB II

MEKANISME PELAKSANAAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah Pusat dalam mencapai program prioritas nasional, diberikan insentif fiskal atas PSN yang berlokasi di Kabupaten.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembebasan BPHTB atas PSN yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 3

- (1) Bupati memberikan pembebasan BPHTB bagi peserta PSN yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (2) Peserta PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan masyarakat dan badan usaha/lembaga/ instansi pemerintah yang ditunjuk sebagai pelaksana PSN yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.
- (3) Pelaksana PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selaku wajib pajak mengajukan permohonan pembebasan BPHTB secara tertulis kepada Bupati dengan melampirkan dokumen yang menyatakan bahwa kegiatan yang dilaksanakan merupakan PSN dari instansi yang berwenang serta dilengkapi dokumen persyaratan antara lain:
 - a. untuk peserta PSN wajib pajak pribadi/masyarakat:
 1. denah atau peta lokasi beserta titik koordinat;
 2. foto objek pajak;
 3. fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Identitas Wajib Pajak dan/atau Kartu Keluarga;
 4. fotokopi surat kuasa bermaterai dalam hal dikuasakan dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Identitas penerima kuasa;
 5. fotokopi SPPT PBB-P2/Surat Keterangan NJOP Tahun Pajak Berjalan;
 6. fotokopi Bukti Lunas pembayaran PBB-P2;
 7. fotokopi Sertifikat/Girik/Leter C/Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional; dan
 8. fotokopi Surat Keputusan Menteri atau Surat Edaran dari kementerian terkait proyek/program yang dilaksanakan merupakan PSN;

b. untuk peserta PSN wajib pajak badan usaha:

1. denah atau peta lokasi beserta titik koordinat;
 2. foto objek pajak;
 3. fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Identitas Wajib Pajak dan/atau Kartu Keluarga;
 4. fotokopi NPWP Perusahaan/Badan usaha;
 5. fotokopi Surat Kuasa bermaterai dalam hal dikuasakan dan fotokopi/Identitas penerima kuasa;
 6. fotokopi SPPT PBB-P2/Surat Keterangan NJOP Tahun Pajak Berjalan;
 7. fotokopi Sertifikat/Girik/Leter C/Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional;
 8. fotokopi Surat Keputusan Menteri atau Surat Edaran dari kementerian terkait proyek/program yang dilaksanakan merupakan PSN;
 9. fotokopi Siteplan;
 10. fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG); dan
 11. fotokopi dokumen profil perusahaan.
- (4) Bapenda melakukan verifikasi dan validasi atas permohonan pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pembebasan BPHTB atas PSN yang telah dilakukan verifikasi dan validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (6) Berdasarkan Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bapenda menerbitkan SSPD BPHTB nihil atau sebesar Rp.0,- (nol rupiah) melalui Sistem Pajak Online BPHTB.

Pasal 4

- (1) Dalam hal verifikasi dan monitoring sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) telah dilaksanakan, Bapenda menyusun berita acara penelitian BPHTB.
- (2) Berita acara penelitian dilampiri dengan daftar objek BPHTB PSN yang telah diverifikasi.
- (3) Lampiran Berita Acara penelitian daftar Objek BPHTB PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. nama kepemilikan;
 - b. nomor kepemilikan;
 - c. nomor objek pajak PBB;
 - d. foto objek BPHTB; dan
 - e. jenis hak.

Pasal 5

- (1) Bapenda mengusulkan objek BPHTB PSN yang ditetapkan tarif 0% (nol persen).
- (2) Objek BPHTB PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Bupati dengan melampirkan berita acara penelitian BPHTB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Objek BPHTB PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 6

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) menjadi dasar Bapenda menerbitkan SSPD BPHTB.
- (2) SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) divalidasi dan diterbitkan nomor register penerimaan daerah.
- (3) SSPD BPHTB disampaikan kepada Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sekayu
pada tanggal 25 Maret 2026

BUPATI MUSI BANYUASIN,

ttd

H. M. TOHA

Diundangkan di Sekayu
pada tanggal 25 Maret 2026

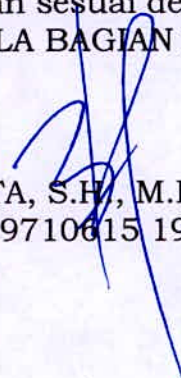
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MUSI BANYUASIN,

ttd

SYAFARUDDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN MUSI BANYUASIN TAHUN 2026 NOMOR 9

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,


YUNITA, S.H., M.H.
NIP. 19710615 199803 2 001