

BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR ..... TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

Menimbang : a. bahwa dalam mendukung kebijakan pemerintah pusat dalam percepatan program prioritas nasional yang telah ditetapkan, Bupati dapat memberikan pembebasan atas pungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kabupaten Bandung;

b. bahwa sehubungan telah terbitnya Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Menteri Pekerjaan Umum Nomor 3015/KPTS/M/2024 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 600.10-4849 Tahun 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah, yang memberikan amanat untuk mengatur terkait dengan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, perlu diatur dalam sebuah pengaturan;

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 bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat : 1. 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 Cipta Kerja tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 103 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bandung di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 289, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7040);
4. 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);
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Nomor 96);
7. Peraturan Bupati Bandung Nomor 289 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2023 Nomor 289);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : 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 Bandung.
2. Bupati adalah Bupati Bandung.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pemungutan Pajak.
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 sebesarbesarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. 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.
8. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
9. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
10. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengeoloaan, beserta Bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

12. Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh Peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.
13. Sistem Informasi Manajemen Peningkatan Pelayanan Bea Perolehan Hak Berdasarkan Tatanan Guna Bangunan dan Tanah yang selanjutnya disebut SIBEDAS TANGGUH adalah sistem informasi untuk mempermudah proses administrasi dan pengelolaan BPHTB secara elektronik.
14. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
15. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat data PPAT di Daerah.
16. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjuntya disingkat APBD adalah anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten bandung.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah :

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

BAB II

PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

(1) Objek BPHTB yaitu 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 yaitu Wajib Pajak MBR yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Pengecualian Objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR dengan kriteria tertentu.
(2) Dalam hal MBR telah mempunyai kepemilikan lebih dari kepemilikan pertama maka ditetapkan pengenaan objek BPHTB secara normal.

Bagian Kedua

Kriteria MBR

Pasal 5

(1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam penentuan masyarakat yang dikategorikan sebagai MBR.
(2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan yang didapatkan.
(3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

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 hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan rumah dengan mekanisme Tapera, 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 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 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. 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 9

(1) Besaran penghasilan MBR per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah), kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
(2) Luas lantai paling luas 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m2 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

BAB III
MEKANISME PENGHAPUSAN BPHTB KEPADA MBR

Pasal 10

(1) Pelaksanaan penghapusan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Permohonan.
(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh PPAT/PPATS dilampiri dengan :
    a. salinan kartu tanda penduduk para pihak;
    b. nomor pokok wajib pajak;
    c. salinan *draft* akta jual beli;
    d. surat pernyataan dari Wajib Pajak yang dilengkapi dengan bukti penghasilan berupa slip gaji/*ledger* gaji/surat keterangan penghasilan dari pemberi kerja/rekening koran bagi pekerja yang disahkan oleh pimpinan instansi terkait; dan/atau

    e. surat pernyataan dari Wajib Pajak yang dilengkapi dengan rekening koran/catatan keuangan yang disahkan oleh perbankan disertai bukti penerimaan penghasilan dapat berupa nota kwitansi/faktur/ dan dokumen sejenisnya, dalam hal Wajib Pajak bukan pekerja.
(3) Bukti penghasilan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e menjadi bukti bahwa Wajib Pajak termasuk kedalam kriteria MBR.

Pasal 11

(1) PPAT/PPATS melakukan input data berdasarkan berkas yang

disampaikan oleh Wajib Pajak melalui aplikasi SIBEDAS TANGGUH.

(2) Bapenda melakukan verifikasi dan penetapan objek BPHTB kepada MBR atas permohonan yang diinput oleh PPAT/PPATS.
(3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan mencocokan data Wajib Pajak dengan Objek Pajak yang dimohonkan dan disesuaikan dengan kriteria MBR.
(4) Dalam hal proses verifikasi permohonan dianggap telah sesuai dengan kriteria MBR, Bapenda menetapkan SSPD BPHTB.
(5) PPAT/PPATS mencetak, menandatangani, dan menyerahkan SSPD BPHTB yang telah ditetapkan kepada Wajib Pajak.
(6) PPAT/PPATS atau Wajib Pajak menyampaikan SSPD BPHTB yang telah ditandatangani oleh PPAT/PPATS dan Wajib Pajak kepada Bapenda untuk divalidasi.
(7) Proses Validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditandatangani dan dicap oleh Pejabat yang ditunjuk untuk diterbitkan nomor transaksi penerimaan daerah.
(8) SSPD BPHTB yang telah divalidasi diserahkan kepada Wajib Pajak sebagai salah satu syarat permohonan balik nama bukti kepemilikan hak di kantor pertanahan.

Pasal 12

(1) Bapenda melaporkan realisasi pengadministrasian BPHTB bagi MBR kepada Bupati setiap triwulan.
(2) Bapenda berhak menolak permohonan SSPD BPHTB bagi MBR apabila diketahui permohonan tidak sesuai dengan kriteria MBR.

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal ..... Januari 2025

BUPATI BANDUNG,

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA