

BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 325 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANDUNG NOMOR 1 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 kebijakan pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan wujud keberpihakan pemerintah daerah dalam menjamin hak dasar masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang layak;
b. bahwa dalam pelaksanaannya pembebasan terhadap bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diperlukan batasan yang jelas terkait harga jual dan luasan tanah serta perlu adanya penyesuaian besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah yang sejalan dengan ketentuan saat ini;
c. bahwa Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, belum mengakomodir ketentuan batasan harga jual dan luasan tanah serta besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah yang sejalan dengan ketentuan saat ini, sehingga perlu diubah;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2025 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 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);
2. 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);
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 Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 273);
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 Nomor 96) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2025 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 119);
7. Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, 3015/KPTS/M/2024, 600.10-4489 TAHUN 2024 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;

8. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, Dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan;
9. Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2025 Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PPERATURAN BUPATI TENTANG ERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANDUNG NOMOR 1 TAHUN 2025 TENTANG PEMBEBASAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2025 Nomor 1), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

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.
(6) Batasan harga jual rumah pemilikan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling besar Rp166.000.000 (seratus enam puluh enam juta rupiah).

2. Ketentuan Pasal 9 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

(1) Besaran penghasilan MBR per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah), kategori kawin sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah).
(2) Luas lantai paling luas 36 m^2 (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m^2 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.
(3) Luas tanah paling luas 200 m^2 (dua ratus meter persegi) untuk pemilikan rumah umum tapak.

3. Ketentuan Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 10

(1) Pelaksanaan penghapusan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Permohonan.
(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Pihak PPAT/PPATS dilampiri dengan :
    a. salinan identitas para pihak;
    b. salinan draft akta jual beli;
    c. bukti penghasilan Wajib Pajak;
    d. surat pernyataan dari Wajib Pajak;
    e. surat pernyataan verifikasi dari bank penyalur fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan; dan
    f. surat penegasan persetujuan penyediaan kredit dari bank penyalur.
(3) Bukti penghasilan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa ledger gaji, rekening koran, nota kwitansi penjualan, atau nota lainnya yang dapat menjadi bukti bahwa pemohon merupakan MBR.

Pasal II

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 27 Oktober 2025

BUPATI BANDUNG,

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 27 Oktober 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

CAKRA AMIYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2025 NOMOR 325