



BUPATI SUMEDANG
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI SUMEDANG

NOMOR 1 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUMEDANG,

- 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, perlu menetapkan Peraturan Kepala Daerah 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 ...

- 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 105 Tahun 2024 tentang Kabupaten Sumedang di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 291, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7042);
4. 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);
5. 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);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 42);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Sumedang.
2. Bupati adalah Bupati Sumedang.

3. Badan ...

3. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat Daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak Daerah dan retribusi Daerah.
4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
5. 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.
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/Atau Bangunan.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

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

BAB III KRITERIA MBR

Pasal 3

- (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 ...

- (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.
- (8) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. penghasilan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - b. penghasilan paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
 - c. penghasilan paling banyak untuk kategori satu orang peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).

Pasal 4

Besaran Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (8) dibuktikan dengan:

- a. nomor pokok wajib pajak;
- b. surat pemberitahuan tahunan pajak penghasilan apabila ada;
- c. buku nikah atau akta nikah bagi yang berstatus kawin;
- d. slip gaji/surat pernyataan penghasilan dari pemberi kerja bagi pemohon yang berpenghasilan tetap; dan
- e. surat pernyataan besaran penghasilan yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah bagi pemohon yang tidak berpenghasilan tetap.

BAB IV KRITERIA RUMAH BAGI MBR

Pasal 5

- (1) Rumah bagi MBR terdiri dari:
 - a. rumah umum; dan
 - b. rumah susun umum
- (2) Kriteria rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. luas lantai paling besar 36 m² (tiga puluh enam meter persegi);
 - b. diperuntukan untuk rumah subsidi;
 - c. harga rumah sesuai dengan batasan harga jual rumah umum tapak yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan perumahan rakyat; dan
 - d. calon ...

- d. calon pemilik rumah MBR merupakan kepemilikan rumah pertama.
- (3) Kriteria rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. luas lantai paling besar 36 m² (tiga puluh enam meter persegi);
 - b. diperuntukan bagi MBR;
 - c. harga rumah sesuai dengan batasan harga jual rumah susun umum yang ditetapkan oleh pemerintah; dan
 - d. calon pemilik rumah MBR merupakan kepemilikan rumah pertama.

BAB V PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Bagian Kesatu Umum

Pasal 6

- (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 bangunan; dan
 - c. hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk kepemilikan rumah pertama MBR.

Pasal 7

- (1) Bupati memberikan pembebasan BPHTB dalam bentuk pengecualian dari objek BPHTB untuk perolehan rumah bagi MBR dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada perorangan yang merupakan penduduk Daerah.
- (3) Perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Bagian Kedua Tata Cara Pemberian Pembebasan BPHTB

Pasal 8

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pembebasan BPHTB kepada Kepala Bapenda dengan mengisi formulir permohonan pengecualian pengenaan BPHTB bagi kategori MBR, dengan melampirkan dokumen persyaratan.
- (2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. salinan kartu identitas kependudukan;
 - b. surat kuasa dan kartu identitas penerima kuasa dari pemohon dalam hal dikuasakan;

c. dokumen ...

- c. dokumen persyaratan kriteria MBR berdasarkan bukti besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4;
 - d. salinan surat pemberitahuan pajak terutang PBB-P2 dan bukti lunas PBB-P2 atas objek yang dimohonkan;
 - e. salinan surat pemesanan rumah dari pihak pengembang terhadap objek perumahan;
 - f. salinan surat pemberitahuan persetujuan kredit pembiayaan perumahan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dari bank; dan
 - g. surat pernyataan keabsahan dokumen dari pemohon.
- (3) Bapenda melaksanakan penelitian atas formulir permohonan beserta dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) guna memastikan kesesuaian pemohon atas kriteria MBR pengecualian pengenaan BPHTB.
- (4) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen permohonan secara lengkap.
- (5) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dimuat dalam berita acara.
- (6) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) memenuhi persyaratan sesuai dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 5, Kepala Bapenda menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (7) Surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memuat:
- a. nama pemohon dan nomor identitas kependudukan;
 - b. nomor objek pajak PBB-P2 yang dimohonkan;
 - c. nomor dokumen kepemilikan;
 - d. luas bumi dan bangunan;
 - e. nama penjual; dan
 - f. keterangan persetujuan memenuhi persyaratan.
- (8) Dalam hal hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 5, Kepala Bapenda menerbitkan surat keterangan penolakan pembebasan BPHTB.
- (9) Surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digunakan bagi notaris, pejabat pembuat akta tanah, atau pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melakukan perhitungan nilai Pajak saat pembayaran dan pelaporan pada SSPD BPHTB.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar ...

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

Ditetapkan di Sumedang
pada tanggal 9 Januari 2025



Pi. BUPATI SUMEDANG,

YNDIA RAMLI

Diundangkan di Sumedang
pada tanggal 9 Januari 2025



SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SUMEDANG,

SEKRETARIAT
DAERAH

TUTI RUSWATI

BERITA DAERAH KABUPATEN SUMEDANG TAHUN 2025 NOMOR 1