



SALINAN

BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 7 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBERIAN INSENTIF FISKAL BERUPA PENETAPAN TARIF NOL PERSEN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROYEK STRATEGIS
NASIONAL DI WILAYAH KABUPATEN BANDUNG

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 insentif fiskal berupa penetapan tarif 0% (nol persen) atas pungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kabupaten Bandung;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 100 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Ketentuan lebih lanjut mengenai administrasi dan tata cara pemberian insentif fiskal diatur dengan Perkada;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan penetapan tarif 0% (nol persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi proyek strategis nasional, perlu diatur dalam sebuah pengaturan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Insentif Fiskal Berupa Penetapan Tarif Nol Persen Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Proyek Strategis Nasional di Wilayah Kabupaten Bandung;
- 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 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);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
7. 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 6 Tahun 2024 tentang Perubahan Kelima atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 257);
8. 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);
9. Peraturan Bupati Bandung Nomor 289 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2023 Nomor 289);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBERIAN INSENTIF FISKAL BERUPA PENETAPAN TARIF NOL PERSEN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL DI WILAYAH KABUPATEN BANDUNG.

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 pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
11. 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.

12. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.
13. Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara I yang selanjutnya disebut PT. Perkebunan Nusantara I adalah Badan Usaha Milik Negara Holding Perkebunan yang bergerak di bidang pengelolaan, pengolahan dan pemasaran hasil komoditi perkebunan.
14. Perseroan Terbatas Kereta Cepat Indonesia China yang selanjutnya disebut PT. Kereta Cepat Indonesia China adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang penyelenggaraan jaringan kereta kecepatan tinggi.

BAB II

MEKANISME PENETAPAN TARIF BPHTB NOL PERSEN BAGI PSN

Bagian Kesatu Objek BPHTB PSN

Pasal 2

- (1) Objek BPHTB PSN meliputi:
 - a. hak guna usaha yang diperoleh dari pembelian dan/atau penggabungan; dan
 - b. pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
- (2) PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu PSN pada:
 - a. PT. Perkebunan Nusantara I; dan
 - b. PT. Kereta Cepat Indonesia China.

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB bagi PSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditetapkan tarif sebesar 0% (nol persen).
- (2) Berdasarkan permohonan dari Wajib Pajak, Kepala Bapenda atas Keputusan Bupati mengenai penetapan tarif 0% (nol persen), menerbitkan SSPD BPHTB untuk PSN yang diberikan tarif 0% (nol persen).

Bagian Kedua Kategori PSN

Pasal 4

- (1) PSN yang dapat diberikan tarif sebesar 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) meliputi:
 - a. PSN yang dikategorikan sebagai penggabungan dari beberapa objek kepemilikan; dan

- b. PSN yang dikategorikan sebagai pemberian hak guna bangunan diatas hak pengelolaan.
- (2) PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan tarif 0% (nol persen) untuk tanah dan/atau bangunan yang difungsikan untuk jenis usaha perkebunan.
- (3) PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang diberikan tarif 0% (nol persen) untuk tanah dan/atau bangunan yang difungsikan untuk jenis usaha kereta api cepat.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) yakni objek BPHTB yang digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya.
- (5) Dalam hal diketahui tanah dan/atau bangunan dialihfungsikan tidak sesuai dengan peruntukannya, Bupati berwenang untuk menolak sebagian atau seluruhnya permohonan penetapan tarif 0% (nol persen).

Bagian Ketiga
Tata Cara Permohonan
BPHTB bagi PSN

Pasal 5

- (1) Pimpinan Wajib Pajak menyampaikan permohonan penetapan BPHTB 0% (nol persen) kepada Bapenda.
- (2) Permohonan penetapan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
 - a. salinan identitas pimpinan Wajib Pajak;
 - b. salinan PBB-P2 apabila PSN telah dialihfungsikan sebagian/atau seluruhnya;
 - c. salinan PBB-P3 apabila PSN difungsikan sesuai dengan peruntukannya;
 - d. salinan rancangan akta peralihan hak atas tanah dan/atau rancangan akta perjanjian pemanfaatan tanah;
 - e. salinan akta penggabungan Perseroan dalam hal objek BPHTB merupakan hasil penggabungan dari beberapa perusahaan; dan
 - f. salinan akta pendirian.

Pasal 6

- (1) Bapenda melakukan verifikasi dan monitoring atas permohonan penetapan BPHTB 0% (nol persen).
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu dengan mencocokkan data terkait objek BPHTB yang dimohonkan.
- (3) Dalam hal verifikasi data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah sesuai, Bapenda melakukan pengecekan lapangan atas Objek BPHTB yang dimohonkan.

- (4) Monitoring sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui pengecekan lapangan untuk memperoleh kebenaran data yang dimohonkan dengan keadaan di lapangan.

Pasal 7

- (1) Dalam hal verifikasi dan monitoring sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) telah dilaksanakan, Bapenda menyusun berita acara penelitian BPHTB.
- (2) Berita acara penelitian dilampiri dengan daftar objek BPHTB PSN yang telah diverifikasi.
- (3) Lampiran Objek BPHTB PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. nama kepemilikan;
 - b. jenis kepemilikan;
 - c. nomor kepemilikan;
 - d. nomor objek pajak PBB;
 - e. foto objek BPHTB; dan
 - f. jenis hak.

Pasal 8

- (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 dilampirkan berita acara penelitian BPHTB.
- (3) Objek BPHTB PSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 9

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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 10

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 14 Januari 2025

BUPATI BANDUNG,

ttd.

MOCHAMMAD DADANG SUPRIATNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 14 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

ttd.

CAKRA AMIYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2025 NOMOR 7

salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



YANA ROSMIANA, S.H.M.H

Pembina Tk.I

NIP. 196901011999012001