



**SALINAN**

**WALI KOTA BANDUNG**  
PROVINSI JAWA BARAT  
PERATURAN WALI KOTA BANDUNG  
NOMOR 43 TAHUN 2024  
TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- 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 (BPHTB);
- 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 Wali Kota mengenai pembebasan BPHTB dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Noor 6801);

3. 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);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 104 Tahun 2024 tentang Kota Bandung di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 290, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7041);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023;
11. Surat 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 tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;

12. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat Daerah yang bertugas membantu Wali Kota dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung.
6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
7. 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.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak.
9. 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.

10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
11. 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.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Wali Kota ini adalah:

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

## BAB III KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

### 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 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 (tujuh juta rupiah);
  - b. penghasilan paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah); dan
  - c. penghasilan paling banyak untuk kategori satu orang peserta Tabungan Perumahan Rakyat sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).
- (9) Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dibuktikan dengan:
  - a. Nomor Pokok Wajib Pajak;
  - b. SPT Tahunan 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 bagi MBR yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh Lurah bagi pemohon yang tidak berpenghasilan tetap.

#### Pasal 4

- (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 5

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni 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 pemilikan 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.

#### BAB IV KRITERIA RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

##### Pasal 6

- (1) Rumah bagi MBR terdiri atas:
  - a. Rumah Umum;
  - b. Rumah Swadaya; dan
  - c. Rumah Susun.
- (2) Kriteria Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
  - a. luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan diperuntukkan untuk rumah subsidi;
  - b. luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan satuan rumah susun dan diperuntukkan untuk MBR
  - c. luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya dan diperuntukkan untuk MBR

#### BAB V PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 7

- (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 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 sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### Pasal 8

- (1) Pemerintah Daerah Kota memberikan pembebasan BPHTB dalam bentuk pengecualian dari objek BPHTB untuk perolehan rumah bagi calon pemilik rumah MBR dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam pasal 3
- (2) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan kepada perorangan yang merupakan penduduk Daerah Kota Bandung
- (3) Perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

#### Bagian kedua

#### Tata Cara Pemberian Pembebasan BPHTB

#### Pasal 9

- (1) Pemohon mengajukan permohonan dengan mengisi formulir permohonan pengecualian pengenaan BPHTB bagi kategori MBR kepada Bapenda, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. fotokopi identitas kependudukan di Daerah (KTP Kota Bandung);
  - b. dokumen persyaratan kriteria MBR berdasarkan bukti besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
  - c. SPPT PBB P-2 dan Bukti Lunas PBB P-2;
  - d. fotokopi surat pemesanan rumah dari pihak pengembang terhadap objek perumahan;
  - e. fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit pembiayaan perumahan (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari bank;
  - f. fotokopi akad kredit;
  - g. fotokopi surat kepemilikan hak atas tanah; dan
  - h. surat pernyataan kepemilikan rumah pertama dari pemohon.
- (2) Formulir permohonan beserta dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian untuk memastikan kesesuaian pemohon atas kriteria MBR pengecualian pengenaan BPHTB oleh Bapenda.
- (3) Proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan diterima.
- (4) Dalam hal permohonan telah dilakukan penelitian dan telah memenuhi persyaratan, maka Kepala Bapenda menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB dengan memberikan tembusan kepada Wali Kota.
- (5) Dalam hal permohonan tidak memenuhi persyaratan maka Kepala Bapenda memberikan pemberitahuan permohonan ditolak.

BAB VI  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Peraturan Wali Kota mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Pasal 11

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung  
pada tanggal 31 Desember 2024  
Pj. WALI KOTA BANDUNG,

TTD.

A.KOSWARA

Diundangkan di Bandung  
pada tanggal  
Pj.SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

TTD.

DHARMAWAN

BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2024 NOMOR 43

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,

  
SANTOSA LUKMAN ARIEF, S.H.  
Pembina  
NIP. 19760604 200604 1 002

BAB VI  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Peraturan Wali Kota mengenai Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Pasal 11

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung  
pada tanggal 31 Desember 2024  
Pj. WALI KOTA BANDUNG,

TTD.

A.KOSWARA

Diundangkan di Bandung  
pada tanggal  
Pj.SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

TTD.

DHARMAWAN

BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2024 NOMOR 43

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,



Stamp: SETDA  
Signature: Santosa Lukman Arief, S.H.

SANTOSA LUKMAN ARIEF, S.H.

Pembina

NIP. 19760604 200604 1 002