



SALINAN

WALI KOTA PASURUAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN WALI KOTA PASURUAN
NOMOR 4 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PASURUAN,

- Menimbang : a. bahwa dengan diterbitkannya 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, Pemerintah Kota Pasuruan perlu mendukung program Pemerintah yang telah ditetapkan;
- b. bahwa dalam rangka mendukung pelaksanaan program Pembangunan Tiga Juta Rumah, Pemerintah Kota Pasuruan memberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat berpendhasilan rendah;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 100 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemberian insentif fiskal ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang ...

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nr 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
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. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pasuruan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3241);
6. 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);
7. 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);
8. Peraturan Daerah Kota Pasuruan Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Pasuruan Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 4);

MEMUTUSKAN: ...

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 Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Pasuruan
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 Pasuruan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.
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. 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.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
8. 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.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Wali Kota ini adalah:

- a. Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; dan
- b. Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- c. Persyaratan Permohonan.

BAB II ...

BAB II
PEMBEBASAN BPHTB BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

Pasal 3

- (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 adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Terhadap objek BPHTB yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan pembebasan BPHTB.

Pasal 4

- (1) Pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu kepada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 5

- (1) Pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) diberikan berdasarkan ketentuan, sebagai berikut:
 - a. besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah; dan
 - b. luas tanah dan luas lantai bangunan.
- (2) Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan berdasarkan penghasilan per bulan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. kategori ...

- a. kategori Tidak Kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - b. kategori Kawin paling banyak sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
 - c. kategori satu orang untuk peserta Tabungan Perumahan Rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (3) Luas tanah dan luas lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Luas tanah paling luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi)
 - b. luas lantai paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun; dan
 - c. luas lantai paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

Pasal 6

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

BAB III

KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak penerima pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) harus memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk masyarakat berpenghasilan rendah.
- (3) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan yang 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 ...

- (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 masyarakat berpenghasilan rendah 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.

Pasal 8

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) 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. margin 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. margin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 9

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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 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.

Pasal 10

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
 - b. surat kuasa apabila dikuasakan;
 - c. Akta/perjanjian pengikatan jual beli, tukar menukar, hibah, atau surat keputusan pemberian hak dan sejenisnya;
 - d. salinan bukti kepemilikan tanah (sertifikat tanah atau yang dipersamakan);
 - e. surat pernyataan kepemilikan rumah pertama bermaterai;
 - f. foto dan denah lokasi objek pajak;
 - g. SPPT PBB-P2 tahun yang bersangkutan;

h. bukti ...

- h. bukti lunas PBB-P2 5 (lima) tahun terakhir;
 - i. Surat Pernyataan Penghasilan Wajib Pajak per bulan yang merupakan penjumlahan dari gaji/upah pokok, tunjangan lain-lain, tambahan penghasilan, dan penghasilan lainnya yang penerimaannya teratur setiap bulan dan yang penerimaannya tidak teratur mengetahui Pimpinan Institusi tempat bekerja;
 - j. surat pernyataan penghasilan per bulan bermeterai, bagi yang bekerja di luar Institusi Pemerintah atau Swasta;
 - k. surat keterangan dari pengembang perumahan terkait dengan pembelian rumah subsidi yang sedikitnya berisi keterangan, nama perumahan dan nomor rumah yang dibeli (blok dan nomor rumah) atau surat pesanan pembelian rumah disertai dengan lampiran rencana tapak perumahan; dan
 - l. surat persetujuan kredit pemilikan rumah bersubsidi.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang Pajak Daerah berdasarkan hasil verifikasi dan penilaian atas permohonan dan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), menyampaikan rekomendasi kepada Wali Kota sebagai bahan pertimbangan untuk menerbitkan Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB.

Pasal 11

Pelaksanaan penerbitan Surat Keterangan Bukan Objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengacu kepada Peraturan Wali Kota tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar ...

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

Ditetapkan di Pasuruan
pada tanggal 14 Februari 2025

WALI KOTA PASURUAN,

Ttd.

ADI WIBOWO

Diundangkan di Pasuruan
pada tanggal 14 Februari 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA PASURUAN,

Ttd.

RUDIYANTO

BERITA DAERAH KOTA PASURUAN TAHUN 2025 NOMOR 4

Salinan sesuai dengan aslinya

Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM,

Ttd.

MEIRINA GINA ADRIANA, SH., MH.

Penata Tingkat I

NIP. 19820518 201001 2 021