



SALINAN

WALI KOTA SALATIGA
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN WALI KOTA SALATIGA
NOMOR 10 TAHUN 2025

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SALATIGA,

- Menimbang : a. bahwa masyarakat berhak memiliki rumah tinggal yang layak sebagai perwujudan hak untuk hidup sejahtera, lahir dan batin, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat;
- b. bahwa dalam rangka memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah untuk memiliki rumah pertama, perlu memberikan insentif berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- c. 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, dan 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 diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada 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. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat;
2. 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 diubah beberapa kali 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);
3. 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);
 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 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);
 6. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Salatiga.
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 Salatiga.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. 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 apa pun, 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.

6. Pajak Daerah 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.
7. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
8. 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.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan
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. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
13. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
14. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini meliputi:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR;
- b. kriteria MBR; dan
- c. tata cara pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR.

BAB II

PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

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 antara lain untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

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

BAB III KRITERIA MBR

Pasal 5

- (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.

Pasal 6

- (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. 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 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 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 8

- (1) Untuk mendapatkan pembebasan BPHTB bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Penduduk dan berdomisili di Daerah paling singkat selama 2 (dua) tahun dibuktikan dengan KTP/KK;
 - b. memenuhi kriteria MBR yang didasarkan pada besaran penghasilan per bulan meliputi:
 1. kategori tidak kawin dengan penghasilan paling banyak Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah);
 2. kategori kawin dengan penghasilan paling banyak Rp8.000.000 (delapan juta rupiah); dan/atau
 3. kategori peserta tabungan perumahan rakyat dengan penghasilan paling banyak Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah);
 - c. besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dibuktikan dengan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dari pimpinan tempat kerja atau lurah;
 - d. objek yang diajukan pembebasan BPHTB memiliki luas lantai paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan Rumah Susun, dan luas lantai paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya;
 - e. harga perolehan objek yang diajukan pembebasan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai harga rumah untuk MBR;
 - f. belum pernah menerima atau mengajukan pembebasan BPHTB;
 - g. melampirkan SSPD BPHTB; dan
 - h. melampirkan bukti verifikasi dari perbankan.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR kepada Wali Kota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan.

- (2) Permohonan pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dengan melampirkan:
 - a. fotokopi KTP dan KK pemohon;
 - b. fotokopi akta nikah apabila sudah menikah;
 - c. nomor berkas BPHTB;
 - d. surat pernyataan kepemilikan Rumah pertama bermeterai cukup yang diketahui oleh Kelurahan sesuai dengan alamat KTP;
 - e. fotokopi sertipikat atau bukti kepemilikan tanah yang sejenis;
 - f. fotokopi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
 - g. slip gaji terakhir yang dikeluarkan oleh instansi/perusahaan tempat bekerja, atau surat pernyataan penghasilan bermeterai cukup yang diketahui oleh kelurahan sesuai dengan alamat KTP bagi wiraswasta, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4), ayat (5) atau ayat (6);
 - h. bukti kepesertaan tabungan perumahan rakyat apabila terdaftar sebagai peserta tabungan perumahan rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (6);
 - i. surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dari bank pemberi kredit pemilikan rumah; dan
 - j. fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
- (3) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan melakukan kajian/penelitian kelayakan permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara;
- (4) Apabila permohonan dikabulkan, maka Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan menerbitkan surat keputusan pembebasan BPHTB bagi MBR;
- (5) Apabila permohonan ditolak, maka Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan harus memberitahukan kepada Wajib Pajak disertai alasan penolakannya.
- (6) Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (7) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah terlampaui dan Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pembebasan BPHTB bagi MBR yang diajukan dianggap dikabulkan dan Perangkat Daerah yang membidangi pendapatan harus menerbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada Peraturan Wali Kota mengenai Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan BPHTB.

Pasal 11

Pembebasan BPHTB dapat dibatalkan jika ditemukan ketidaksesuaian data dalam SSPD BPHTB dengan kondisi/kenyataan di lapangan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

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 Salatiga.

Ditetapkan di Kota Salatiga
pada tanggal 19 Februari 2025

Pj. WALI KOTA SALATIGA,

ttd

YASIP KHASANI

Diundangkan di Kota Salatiga
pada tanggal 19 Februari 2025

SEKRETARIS DAERAH
KOTA SALATIGA ,

ttd

WURI PUJIASTUTI

BERITA DAERAH KOTA SALATIGA TAHUN 2025 NOMOR 10

Salinan Produk Hukum Daerah
Sesuai Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SALATIGA,



ANDRIANI, S.H.
Pembina Tk.I

NIP. 19700430 199703 2 003