WALI KOTA MEDAN

SALINAN

PERATURAN WALI KOTA MEDAN
NOMOR 9 TAHUN 2025

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MEDAN,

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 kepala daerah 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 Medan tentang Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negera 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 Nomor 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 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);

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 Nomor 16 Tahun 2024 tentang Kota Medan di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6936);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negera 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. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2024 Nomor 1).

MEMUTUSKAN

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota Medan ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Medan
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Medan
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kota Medan
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Wali Kota dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. 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.
8. 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.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
10. 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.
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
12. 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.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

15. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
16. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Wali Kota ini adalah:
a. Pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
b. Kriteria 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 dalam Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR

(2) Kriteria pengecualian 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. 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 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 kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. berkewarganegaraan Indonesia dengan melampirkan KTP dan Kartu Keluarga;
b. memenuhi kriteria MBR;
c. bagi yang sudah menikah melampirkan fotokopi buku nikah/akta nikah;
d. melampirkan bukti lolos verifikasi dari Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan yang berasal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
e. surat pernyataan belum memiliki rumah yang diketahui lurah sesuai kartu tanda penduduk sebagai bukti kepemilikan rumah pertama.
f. surat pernyataan yang menerangkan jumlah penghasilan pemohon yang diketahui lurah sesuai kartu tanda penduduk;
g. melampirkan Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak yang ditandatangani pemohon di atas materai;

(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.

(4) Format Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 9

(1) Besaran penghasilan MBR kategori belum kawin paling banyak sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah) per bulan.

(2) Besaran penghasilan MBR berstatus kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) per bulan dan kategori satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) per bulan.

(3) Luas lantai paling luas 36 m^2 (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun, dan luas lantai paling luas 48 m^2 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

BAB IV
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

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

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

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 Medan

Ditetapkan di Medan
Pada tanggal 31 Januari 2025

WALI KOTA MEDAN,

ttd

MUHAMMAD BOBBY AFIF NASUTION

Diundangkan di Medan
Pada tanggal 31 Januari 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN,

ttd

TOPAN OBAJA PUTRA GINTING

BERITA DAERAH KOTA MEDAN TAHUN 2025 NOMOR 9.

Salinan sesuai dengan aslinya,
Plt.KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA MEDAN,

JUNAIDI SANJAYA, S.H.,M.H
Penata Tk.I/III.d
NIP 198006162011011007

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA MEDAN
NOMOR 9 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
NIK :
Tempat dan Tgl. Lahir :
Alamat :
Pekerjaan :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya:

1. saya akan menggunakan rumah yang diajukan ini sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga serta tidak akan menyewakan/ mengkontrakkan dan mengalihfungsikan diluar peruntukan sebagai rumah tinggal bagi MBR.
2. Bahwa *semua* dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Badan Pendapatan Daerah untuk mendapatkan pembebasan BPHTB adalah benar dan dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya secara formil maupun materil serta bersedia melaksanakan segala kewajiban sesuai peraturan perundang-undangan.
3. Jika dikemudian hari terdapat temuan dan ketidaksesuaian informasi atas peralihan hak dimaksud maka Saya bersedia untuk membayar seluruh kekurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta tidak akan menuntut Badan Pendapatan Daerah Kota Medan secara hukum dan bersedia melaksanakan kewajiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Surat ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Medan, ...
Yang membuat pernyataan

ttd (Materai Rp.10.000,-)

Nama Jelas

WALI KOTA MEDAN,

ttd

MUHAMMAD BOBBY AFIF NASUTION

Salinan sesuai dengan aslinya,
Plt.KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA MEDAN,

JUNAIDI SANJAYA, S.H.,M.H
Penata Tk.I/III.d
NIP 198006162011011007