



WALI KOTA PADANG
PROVINSI SUMATERA BARAT

KEPUTUSAN WALI KOTA PADANG
NOMOR 371 TAHUN 2025

TENTANG

PENGECCUALIAN OBJEK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

WALI KOTA PADANG,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 12 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Keputusan Wali Kota tentang Pengecualian Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 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 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);
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 55 Tahun 2024 tentang Kota Padang di Provinsi Sumatera Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 161, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6806);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 tentang Perubahan Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3164);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6233);
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 Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 273);
8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Padang Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Padang Nomor 137);
9. Peraturan Wali Kota Padang Nomor 8 Tahun 2024 tentang Masa Pajak, Tahun Pajak, Tata Cara Pemungutan Pajak, Pengisian dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, Pembebasan, Penundaan Pembayaran atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya, Pemberian Insentif Fiskal dan Pemberian Kemudahan Perpajakan Daerah (Berita Daerah Kota Padang Tahun 2024 Nomor 8).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

- KESATU : Pengecualian objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang 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,
- bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu berdasarkan besaran penghasilan.
- KEDUA : Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada Diktum Kesatu merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk pemberian kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah.
- KETIGA : Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada Diktum Kesatu dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan rumah layak huni sesuai jenis rumah yang diperoleh berdasarkan:
- a. harga jual pemilikan rumah umum, meliputi:
 1. harga jual rumah tunggal;
 2. harga jual satuan rumah deret; dan
 3. harga jual satuan rumah susun, tanpa memperhitungkan pajak pertambahan nilai dengan lantai paling luas sebesar 36 m² (tiga puluh enam meter persegi); dan
 - b. biaya pembangunan atau perbaikan rumah swadaya dengan lantai paling luas sebesar 48 m² (empat puluh delapan meter persegi).

- KEEMPAT** : Kemampuan membayar biaya pembangunan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada Diktum Ketiga dihitung dari:
- a. angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan rumah swadaya menggunakan:
 1. suku bunga dan tenor tertentu; dan
 2. margin komersial dan tenor tertentu, dan/atau
 - b. nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan rumah swadaya.
- KELIMA** : Kemampuan membayar biaya perolehan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada Diktum Ketiga dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan rumah umum menggunakan:
- a. suku bunga dan tenor tertentu; dan
 - b. margin komersial dan tenor tertentu.
- KEENAM** : Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada Diktum Kesatu merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk masyarakat berpenghasilan rendah yang didasarkan pada:
- a. besaran penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin yang merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah dan/atau hasil usaha sendiri, sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah); atau
 - b. besaran penghasilan orang perseorangan yang kawin yang merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah dan/atau hasil usaha gabungan suami istri, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- KETUJUJUH** : Dalam hal kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada Diktum Kesatu digunakan untuk pembangunan atau perolehan rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada diktum Kelima huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang yang merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah dan/atau hasil usaha sendiri, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- KEDELAPAN** : Wali Kota melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas permohonan wajib pajak terhadap kriteria pengecualian sebagaimana dimaksud pada Diktum Kesatu, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa objek pajak merupakan kepemilikan rumah pertama;
 - b. fotokopi kartu tanda penduduk dan kartu keluarga wajib pajak;
 - c. bukti peserta tabungan perumahan rakyat jika pembangunan atau perolehan rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat;
 - d. fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun berjalan;
 - e. fotokopi bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun berjalan serta tidak memiliki tunggakan;
 - f. fotokopi sertifikat tanah yang dilegalisir;
 - g. foto objek pajak seutuhnya dengan menggunakan aplikasi *GPS Map Camera* paling lambat 1 (satu) minggu sebelum permohonan disampaikan;

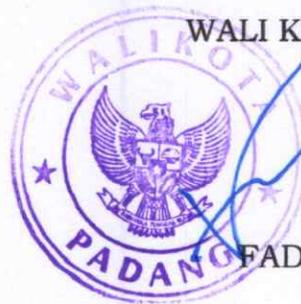
- h. denah lokasi objek Pajak;
- i. kwitansi pembayaran, bukti tanda terima penerimaan uang yang sah, perjanjian pengikatan jual beli dan/atau bukti peralihan hak lainnya;
- j. brosur yang ditandatangani dan distempel oleh pengembang (*developer*) jika objek pajak merupakan perumahan baru; dan
- k. asli slip gaji yang dikeluarkan oleh bendahara atau pejabat yang berwenang bagi pegawai atau karyawan, atau surat pernyataan penghasilan bermaterai cukup yang diketahui oleh lurah (dikecualikan bagi masyarakat yang termasuk dalam data terpadu kesejahteraan sosial).

KESEMBILAN : Pada saat Keputusan Wali Kota ini mulai berlaku, maka Keputusan Wali Kota Nomor 166 Tahun 2025 tentang Kriteria Pengecualian Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

KESEPULUH : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Padang
pada tanggal 12 Juni 2025

WALI KOTA PADANG,



FADLY AMRAN

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Sekretaris Daerah Kota Padang
2. Inspektur Kota Padang
3. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang
4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang/ ATR BPN