



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 13 TAHUN 2025

TENTANG
KRITERIA PENGECEUALIAN OBJEK BEA PEROLEHAN ATAS TANAH
DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH UNTUK
KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : 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 62, Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Pasal 13 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Kriteria Pengecualian Objek Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk Kepemilikan Rumah Pertama;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
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 diubah beberapa kali 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 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. 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);
6. 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 2018 Nomor 157);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia 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 Kabupaten Sidoarjo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2024 Nomor 1 Seri B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 121);
9. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 30 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2022 Nomor 30);
10. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 37 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2024 Nomor 37);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KRITERIA PENGECEUALIAN OBJEK BEA PEROLEHAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH UNTUK KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah yang membidangi urusan perpajakan daerah di lingkungan Kabupaten Sidoarjo.
5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

6. Surat setoran pajak daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
7. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
8. Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.
9. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
11. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
12. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Pengecualian Objek BPHTB bagi MBR;
- b. kriteria MBR; dan
- c. tata cara pengajuan permohonan.

BAB III PENGECEUALIAN OBJEK BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Yang dikecualikan dari objek BPHTB antara lain untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
- (3) Tarif atas objek yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah 0% (nol persen).

Pasal 4

Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.

BAB IV 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:
 - a. syarat subjektif;
 - b. syarat objektif; dan
 - c. syarat nilai perolehan.

Pasal 6

- (1) Syarat subjektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, yaitu:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. memiliki kartu tanda penduduk daerah sesuai dengan letak objek BPHTB; dan

- c. besaran penghasilan per bulan paling banyak untuk orang perseorangan yang tidak kawin sebesar Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), dan orang perseorangan yang kawin sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (3) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (4) 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 (1) huruf c ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (5) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

Pasal 7

Syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, yaitu:

- a. merupakan kepemilikan rumah pertama;
- b. luas tanah paling luas 100 m² (seratus meter persegi);
- c. rumah sudah terbangun;
- e. memiliki persetujuan bangunan gedung ; dan
- f. luas lantai 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum, dan luas lantai paling tinggi 48 (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

Pasal 8

Syarat nilai perolehan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c yaitu harga jual rumah umum dan/atau rumah swadaya paling banyak Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah).

BAB V

TATA CARA PENGAJUAN PERMOHONAN

Pasal 9

- (1) Wajib Pajak menyampaikan permohonan surat keterangan bukan objek pajak BPHTB kepada Kepala Perangkat Daerah disertai dokumen sebagai berikut:
 - a. SSPD BPHTB;
 - b. bukti bayar SSP PPhTB atau dipersamakan;
 - c. dokumen pendukung permohonan yaitu :
 - 1. fotokopi kartu tanda penduduk daerah dan/atau kartu keluarga sesuai letak objek BPHTB;
 - 2. surat pernyataan kepemilikan rumah pertama bermaterai;
 - 3. slip gaji terakhir dan/atau surat pernyataan penghasilan per bulan sesuai kategori kawin/tidak kawin bermaterai;
 - 4. salinan persetujuan bangunan gedung
 - 5. foto objek BPHTB;
 - 6. salinan sertifikat hak atas tanah atau bukti kepemilikan tanah; dan
 - 7. salinan dokumen nilai perolehan objek/KPR FLPP;
- (2) Format permohonan surat keterangan bukan objek pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagaimana tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (3) Format Surat Pernyataan Kepemilikan Rumah Pertama dan Surat Pernyataan Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 2 dan angka 3, tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal berdasarkan hasil verifikasi dan penilaian atas permohonan memenuhi kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 dan telah menyampaikan permohonan beserta dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Perangkat Daerah dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (5) Kepala Perangkat Daerah harus menerbitkan surat keterangan bukan objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima secara lengkap.
- (6) Dalam hal surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5), permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.

Pasal 10

- (1) Ketentuan lebih lanjut tentang pemenuhan persyaratan dan tata cara penerbitan surat keterangan bukan objek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ditetapkan dalam Standar Operasional Prosedur dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan daerah.
- (2) Standar Operasional Prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Perangkat Daerah dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 22 April 2025

BUPATI SIDOARJO,
ttd

SUBANDI

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 22 April 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

FENNY APRIDAWATI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2025 NOMOR 13

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 13 TAHUN 2025 TENTANG KRITERIA
PENGECEUALIAN OBJEK BEA PEROLEHAN
ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
UNTUK KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA

Hal : Permohonan Surat Keterangan
Bukan Objek BPHTB bagi MBR
untuk kepemilikan rumah pertama

Kepada
Yth. Kepala Badan Pelayanan Pajak Daerah
Kabupaten Sidoarjo
di –
SIDOARJO

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	
Tempat /Tanggal Lahir	:	
Pekerjaan	:	
Status Perkawinan	:	Tidak Kawin / Kawin
NIK	:	
Alamat	:	
Nomor HP	:	

Mengajukan permohonan surat keterangan bukan objek BPHTB sesuai Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pasal 62 dan Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, dan Pasal 13 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 1 Tahun 2024, karena memenuhi kriteria MBR sesuai Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor Tahun 2025 tentang Kriteria Pengecualian Objek BPHTB bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah untuk kepemilikan rumah Pertama dengan data Objek Pajak sebagai berikut:

Nomor Pengajuan : P.
NOP : 35.15.
Letak Objek Pajak :
Nilai Perolehan :

- Untuk kelengkapan permohonan Surat Keterangan Bukan Objek, bersama ini kami lampirkan :
- a. SSPD BPHTB;
 - b. ~~bukti bayar~~ SSP PPhTB atau dipersamakan;
 - c. dokumen pendukung permohonan yaitu :
 - 1. fotokopi kartu tanda penduduk dan/atau kartu keluarga sesuai letak objek BPHTB;
 - 2. surat pernyataan kepemilikan rumah pertama bermaterai;
 - 3. slip gaji terakhir dan/atau surat pernyataan penghasilan per bulan sesuai kategori kawin/tidak kawin bermaterai;
 - 4. salinan persetujuan bangunan gedung
 - 5. foto objek BPHTB;
 - 6. salinan sertifikat hak atas tanah;
 - 7. salinan dokumen nilai perolehan objek/KPR FLPP.

Demikian permohonan ini kami sampaikan permohonan ini atas perkenanya disampaikan terima kasih.

.....2025
Pemohon,

(Nama Jelas)

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN
ORANG PERSEORANGAN YANG TIDAK KAWIN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Tempat /Tanggal Lahir :
Pekerjaan :
Status Perkawinan : Tidak Kawin
NIK :
Alamat :
Nomor HP :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani seluruh pendapatan bersih saya selaku orang perseorangan yang tidak kawin yang bersumber dari gaji/upah dan/atau hasil usaha sendiri per bulan adalah sebesar Rp.....
(.....)

Apabila saya melanggar hal-hal yang telah saya nyatakan dalam surat pernyataan ini, saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Yang Membuat Pernyataan

Materai

(.....)

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN
ORANG PERSEORANGAN YANG TELAH KAWIN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Tempat /Tanggal Lahir :

Pekerjaan :

Status Perkawinan : Kawin

NIK :

Alamat :

Nomor HP :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani seluruh pendapatan bersih saya selaku orang perseorangan yang kawin yang bersumber dari gaji/upah dan/atau hasil usaha gabungan suami istri per bulan adalah sebesar Rp.....
(.....)

Apabila saya melanggar hal-hal yang telah saya nyatakan dalam surat pernyataan ini, saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Yang Membuat Pernyataan

Materai

$$(\dots)$$

SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Tempat /Tanggal Lahir :
Pekerjaan :
Status Perkawinan : Tidak Kawin / Kawin
NIK :
Alamat :
Nomor HP :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani saya belum memiliki rumah, objek rumah tinggal yang dimohonkan surat keterangan bukan objek BPHTB bagi MBR adalah kepemilikan rumah pertama saya

Apabila saya melanggar hal-hal yang telah saya nyatakan dalam surat pernyataan ini, saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Yang Membuat Pernyataan

Materai

(.....)

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SUBANDI