



SALINAN

BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI SEMARANG

NOMOR 2 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBEBASAN RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SEMARANG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mendukung kebijakan Pemerintah dalam pelaksanaan program prioritas nasional berupa pembangunan tiga juta rumah, perlu memberikan insentif fiskal berupa pembebasan retribusi persetujuan bangunan gedung bagi masyarakat berpendhasilan rendah;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah 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 Pasal 11 ayat (4) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, untuk mendukung program prioritas nasional Bupati secara jabatan dapat memberikan insentif fiskal berupa pembebasan pokok retribusi dengan memperhatikan kondisi wajib retribusi;
 - c. 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 Bupati mengenai pembebasan retribusi persetujuan bangunan gedung bagi masyarakat berpendhasilan rendah dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;

2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);

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. 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 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 4);

7. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11);

8. Peraturan Bupati Semarang Nomor 87 Tahun 2023 tentang Pedoman Pelaksanaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 87);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN RETRIBUSI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati Semarang ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Semarang.
4. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
5. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut retribusi tertentu.
6. Perizinan adalah kegiatan Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
9. Retribusi PBG adalah pungutan atas penerbitan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Masyarakat Berpendhasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

12. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
13. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
14. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
15. Pengembang Perumahan adalah pelaku pembangunan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. pembebasan Retribusi PBG bagi MBR;
- b. kriteria MBR yang berhak mendapatkan pembebasan Retribusi PBG;
- c. restitusi Retribusi PBG bagi Pengembang Perumahan MBR; dan
- d. pengawasan.

BAB II

PEMBEBASAN RETRIBUSI PBG BAGI MBR

Pasal 3

- (1) MBR yang mengajukan permohonan PBG dibebaskan dari Retribusi PBG.
- (2) Pembebasan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan Wajib Retribusi.
- (3) Pemberian pembebasan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk 1 (satu) kali permohonan PBG.

BAB III

KRITERIA MBR YANG BERHAK MENDAPATKAN PEMBEBASAN RETRIBUSI PBG

Pasal 4

- (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 orang perseorangan yang kawin 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 5

- (1) Untuk mendapatkan pembebasan Retribusi PBG bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai MBR harus mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia; dan
 - b. memenuhi kriteria MBR.
- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan pembebasan Retribusi PBG pemohon juga harus memenuhi persyaratan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Besaran penghasilan MBR di Daerah per bulan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), kategori kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan kategori satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan:
 - a. surat pernyataan bermeterai yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah; dan/atau
 - b. surat keterangan dari tempat bekerja.

Pasal 7

- (1) Selain besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, kriteria MBR yang berhak mendapatkan pembebasan Retribusi PBG meliputi:
 - a. luas lantai maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun;
 - b. luas lantai maksimal 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya;
 - c. luas lahan untuk pemilikan Rumah Umum dan pembangunan Rumah Swadaya maksimal 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - d. batasan nilai transaksi/nilai pasar/nilai jual Rumah Umum/satuan rumah susun atau nilai rencana anggaran biaya pembangunan Rumah Swadaya maksimal sebesar Rp166.000.000,00 (seratus enam puluh enam juta rupiah); dan

- e. pembangunan Perumahan bagi MBR dengan luas lahan minimal 0,5 (nol koma lima) hektare dan maksimal 5 (lima) hektare, serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (2) Pengembang Perumahan yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diharuskan menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembiayaan secara tunai untuk bangunan baru maupun bekas atau pembiayaan di luar subsidi pemerintah maupun swadaya tidak dikategorikan sebagai MBR.

BAB IV

RESTITUSI RETRIBUSI PBG BAGI PENGEMBANG PERUMAHAN MBR

Pasal 8

- (1) Pembayaran Retribusi PBG bagi Pengembang Perumahan yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR dibayarkan secara penuh terlebih dahulu oleh Pengembang Perumahan.
- (2) Pemberian restitusi atas pembayaran Retribusi PBG yang telah dibayarkan oleh Pengembang Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terjadi transaksi pembelian unit rumah oleh MBR.
- (3) Mekanisme pemberian restitusi atas pembayaran Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembebasan retribusi PBG bagi MBR selain untuk Pengembang Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pada awal permohonan PBG.

BAB V

PENGAWASAN

Pasal 9

Pengawasan pemberian insentif PBG bagi MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ungaran
pada tanggal 10 Januari 2025

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA

Diundangkan di Ungaran
pada tanggal 10 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SEMARANG,

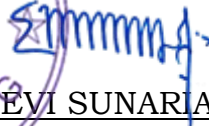
ttd.

DJAROT SUPRIYOTO

BERITA DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2025 NOMOR 2

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEMARANG




EVI SUNARIAH
NIP. 197803082006042004