



WALI KOTA KUPANG  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR  
PERATURAN WALI KOTA KUPANG  
NOMOR 7 TAHUN 2025  
TENTANG

PEMBEBASAN RETRIBUSI PERIZINAN TERTENTU ATAS  
PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG  
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA KUPANG,

- 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 Berpenghasilan Rendah untuk memiliki rumah pertama, perlu memberikan insentif berupa pembebasan Retribusi Perizinan Tertentu atas Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung;
  - c. bahwa untuk mendukung percepatan pelaksanaan program tiga juta rumah berdasarkan 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 diperlukan pengaturan sebagai pedoman dalam pemberian insentif fiskal berupa pembebasan Retribusi Perizinan Tertentu atas Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pembebasan Retribusi Perizinan Tertentu atas Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3633);
  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. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALI KOTA TENTANG PEMBEBASAN RETRIBUSI PERIZINAN TERTENTU ATAS PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.



BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Retribusi Perizinan Tertentu atas Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Retribusi PBG adalah pungutan atas penerbitan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. 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.
3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
6. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
7. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau Badan yang menurut peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut retribusi tertentu.
8. Wali Kota adalah Wali Kota Kupang.
9. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
10. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
11. Daerah adalah Kota Kupang.

BAB II  
PEMBEBASAN RETRIBUSI  
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG  
Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah memberikan pembebasan Retribusi PBG bagi MBR.

- (2) Pembebasan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan terhadap penerbitan PBG.
- (3) Pembebasan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan permohonan Wajib Retribusi.
- (4) Pemberian pembebasan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk 1 (satu) kali Retribusi PBG.

### BAB III

#### KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN PERSYARATAN

##### Pasal 3

- (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 4

- (1) Persyaratan untuk mendapatkan pembebasan Retribusi PBG untuk Rumah Swadaya meliputi:
  - a. berkewarganegaraan Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk;



- b. memenuhi kriteria MBR, yang dibuktikan dengan slip gaji atau surat pemberitahuan pajak penghasilan tahunan bagi pegawai sektor formal atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui lurah sesuai kartu tanda penduduk pemohon bagi pegawai sektor non formal;
  - c. fotokopi alas hak, surat ukur terbaru atau dokumen lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Daerah;
  - d. merupakan kepemilikan Rumah pertama bagi MBR dibuktikan dengan surat pernyataan belum memiliki Rumah yang diketahui lurah sesuai kartu tanda penduduk pemohon;
  - e. gambar rencana denah rumah pada persil yang akan dibangun; dan
  - f. rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (2) Persyaratan untuk mendapatkan pembebasan Retribusi PBG untuk Rumah Umum dan rumah susun umum meliputi:
- a. berkewarganegaraan Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk;
  - b. akta pendirian perusahaan untuk pelaku pembangunan yang berbentuk badan usaha;
  - c. memenuhi kriteria Rumah Umum atau rumah susun umum yang dibuktikan dengan pernyataan harga jual Rumah Umum atau Rumah Susun Umum dari pelaku pembangunan;
  - d. fotokopi alas hak, surat ukur terbaru atau dokumen lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Daerah;
  - e. gambar *siteplan* pada bidang tanah yang dibangun;
  - f. gambar rencana denah Rumah Umum atau Rumah Susun Umum yang akan dibangun; dan/atau
  - g. rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

#### Pasal 5

- (1) Pemohon mengajukan permohonan pembebasan Retribusi PBG secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Wali Kota melalui Kepala Perangkat Daerah.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui kantor Perangkat Daerah pada hari dan jam kerja.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan alasan dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

- (4) Petugas penelaah berkas permohonan melakukan penelitian administrasi terhadap kelengkapan berkas dengan ketentuan:
  - a. dalam hal masih terdapat kekurangan berkas dan/atau masih membutuhkan konfirmasi, maka petugas akan menghubungi pemohon untuk melengkapi kekurangan berkas dan/atau memenuhi panggilan konfirmasi dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak tanggal pemberitahuan oleh petugas penelaah;
  - b. apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam huruf a terlampaui, permohonan dianggap ditolak dan tidak dapat diproses lebih lanjut; dan
  - c. dalam hal berkas telah lengkap diteruskan ke tahapan penerbitan Keputusan Kepala Perangkat Daerah.
- (5) Kepala Perangkat Daerah dapat mengabulkan atau menolak permohonan pembebasan Retribusi PBG bagi MBR berdasarkan penelitian administrasi hasil verifikasi terhadap kelengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disertai dengan alasan penolakan.
- (7) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal permohonan, Kepala Perangkat Daerah harus memberikan jawaban atas permohonan pembebasan Retribusi PBG bagi MBR.
- (8) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal permohonan terlampaui, maka permohonan dianggap dikabulkan.

#### Pasal 6

- (1) Besaran penghasilan MBR di Daerah per bulan paling banyak untuk kategori:
  - a. tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
  - b. kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
  - c. satu orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Kriteria objek pembebasan Retribusi PBG meliputi:
  - a. luas lantai paling luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan Rumah Umum dan satuan rumah susun;
  - b. luas lantai paling luas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan Rumah Swadaya; dan
  - c. luas persil untuk Rumah Umum dan Rumah Swadaya paling luas 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi).



BABIV  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 7

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 Kupang.

Ditetapkan di Kupang  
pada tanggal 13 Maret 2025

WALI KOTA KUPANG,



CHRISTIAN WIDODO



Diundangkan di Kupang  
pada tanggal 13 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA KUPANG,



FAHRENSY PRIESTLEY FUNAY

BERITA DAERAH KOTA KUPANG TAHUN 2025 NOMOR 701

Paraf Hierarki	
Sekretaris Daerah Kota Kupang	
Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekda Kota Kupang	
Kepala Bagian Hukum Setda Kota Kupang	
Perancang Peraturan Perundang-undangan Setda Kota Kupang	
Plt. Kepala Dinas PUPR Kota Kupang (Pemrakarsa)	