



S

SALINAN

**BUPATI INDRAGIRI HULU
PROVINSI RIAU**

PERATURAN BUPATI INDRAGIRI HULU

NOMOR 15 TAHUN 2025

TENTANG

**PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI INDRAGIRI HULU,

- 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, Pasal 30 ayat (4) huruf h, Pasal 107 ayat (3) huruf e, dan Pasal 110 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa untuk melaksanakan Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Pemukiman, 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam mendukung percepatan pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2024 tentang Kabupaten Indragiri Hulu di Provinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 148, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6963);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
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 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);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
9. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
10. Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, Tentang Dukungan Percepatan Pelaksanaan Program Pembangunan Tiga Juta Rumah;

11. Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Indragiri Hulu Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang di maksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Indragiri Hulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Indragiri Hulu.
4. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Indragiri Hulu.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
6. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Indragiri Hulu.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. 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 (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) 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.
9. 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.

10. Subjek...

10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan Pajak.
11. 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 perpajakan daerah.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
14. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
15. 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.
16. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
17. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran Pajak, objek Pajak dan/atau bukan objek Pajak, dan/ atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
18. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
19. 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.
20. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
21. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
22. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
23. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

Pasal 2

Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pemberian insentif fiskal berupa Pembebasan BPHTB bagi MBR.

Pasal 3

Peraturan Bupati ini bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberian insentif fiskal berupa Pembebasan BPHTB bagi MBR yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
- b. untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- b. kriteria MBR.

BAB II PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 5

- (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 adalah MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III KRITERIA MBR

Bagian Kesatu Umum

Pasal 6

- (1) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.

(3) Besaran...

- (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.

Bagian Kedua Besaran Penghasilan MBR

Pasal 7

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) 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 8...

- 2) pemohon dengan kategori kawin per bulan paling banyak sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah); atau
- 3) pemohon dengan kategori satu orang untuk peserta Tabungan Perumahan Rakyat penghasilan per bulan paling banyak sebesar Rp.8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- g. luas lantai dengan rincian sebagai berikut:
 1. paling luas 36 M² untuk pemilik rumah umum dan satuan rumah susun; atau
 2. paling luas 48 M² untuk pembangunan rumah swadaya.
- h. melampirkan:
 1. foto copy KTP Wajib Pajak;
 2. SSPD BPHTB;
 3. bukti lunas PBB-P2;
 4. surat kuasa bermaterai cukup jika dikuasakan;
 5. foto copy KTP yang dikuasakan;
 6. foto copy NPWPD (jika ada);
 7. slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir bagi unsur aparatur;
 8. surat keterangan yang menyatakan besaran penghasil per bulan dari pejabat yang berwenang bagi masyarakat umum;
 9. Surat pernyataan kebenaran besaran penghasilan perbulan bermaterai; dan
 10. Akad kredit dari bank jika dibangun oleh pengembang.
- (3) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dipertimbangkan dan berkas permohonan dikembalikan kepada Wajib Pajak.
- (4) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh Wajib Pajak, surat permohonan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa.
- (5) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan ke Bapenda tempat Wajib Pajak terdaftar dan/atau dikukuhkan.

Bagian Keempat **Penyampaian Surat Permohonan**

Pasal 10

- (1) Penyampaian surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) dapat dilakukan:
 - a. secara langsung ke Bapenda;
 - b. melalui UPTD pada Bapenda;
 - c. melalui pos dengan bukti pengiriman surat; atau
 - d. melalui perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir dengan bukti pengiriman surat.

(2) Penyampaian...

- (2) Penyampaian surat permohonan melalui pos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah penyampaian surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) melalui pos yang mempunyai bukti pengiriman secara tercatat.
- (3) Perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah perusahaan yang berbentuk badan hukum yang memberikan jasa pengiriman surat jenis tertentu termasuk pengiriman surat permohonan ke Bapenda tempat Wajib Pajak terdaftar dan/atau dikukuhkan.
- (4) Atas penyampaian surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, diberikan bukti penerimaan surat yang diberikan oleh petugas yang ditunjuk pada Bapenda tempat Wajib Pajak terdaftar dan/atau dikukuhkan.
- (5) Tanggal yang tercantum dalam tanda bukti penerimaan surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan tanggal surat permohonan diterima.

Bagian Kelima Penelitian Dokumen

Pasal 11

- (1) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Bupati atau Kepala Bapenda meneliti pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).
- (2) Dalam hal permohonan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), Bupati atau Kepala Bapenda mengembalikan permohonan dengan menyampaikan surat yang berisi pengembalian permohonan.
- (3) Dalam hal permohonan dikembalikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak masih dapat mengajukan permohonan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).
- (4) Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Bapenda menerbitkan Surat Keputusan.
- (5) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak; atau
 - b. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 8

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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.

Bagian Ketiga
Ketentuan dan Persyaratan

Pasal 9

- (1) Untuk mendapatkan pembebasan BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) permohonan diajukan untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak, SPTPD, STPD, atau surat keputusan lain yang terkait dengan bidang perpajakan;
 - b. berkewarganegaraan Indonesia;
 - c. memenuhi kriteria MBR;
 - d. permohonan harus diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan permohonan;
 - e. selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf d, untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - f. besaran penghasilan dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) pemohon dengan kategori tidak kawin penghasilan per bulan paling banyak sebesar Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - 2) pemohon...

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rengat
pada tanggal 26 Mei 2025

BUPATI INDRAGIRI HULU,

ttd

ADE AGUS HARTANTO

Diundangkan di Rengat
pada tanggal 26 Mei 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN INDRAGIRI HULU

ttd

PAINO

BERITA DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI TAHUN 2025 NOMOR 15

