



BUPATI BENGKALIS

PROVINSI RIAU

PERATURAN BUPATI BENGKALIS

NOMOR 14 TAHUN 2026

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKALIS,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memberikan percepatan pelayanan perizinan dan Dana Insentif Fiskal, maka diberikan insentif fiskal berupa pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada Masyarakat berpenghasilan rendah di Daerah;
 - b. bahwa untuk meningkatkan akses dan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat memanfaatkan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah, perlu penyesuaian besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. bahwa menindaklanjuti 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, perlu menyesuaikan besaran penghasilan dan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendukung kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- Mengingat :
- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 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 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. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bengkalis di Provinsi Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6962);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. 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);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 2 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2025 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bengkalis Nomor 2);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bengkalis.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkalis.
3. Bupati adalah Bupati Bengkalis.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat dengan Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah pimpinan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis.
6. 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.
7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
9. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
10. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. 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.

13. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
14. Wajib pajak BPHTB yang selanjutnya disebut sebagai Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. 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.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
17. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut 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.
18. Rumah Pertama adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk pertama kalinya yang diperoleh melalui mekanisme jual beli atau tukar menukar, yang belum pernah dimiliki baik secara sendiri maupun bersama dengan pihak lain berdasarkan hukum, dengan ketentuan perolehan tersebut tidak melalui proses eksekusi jaminan atau lelang yang disebabkan oleh wanprestasi pemohon terhadap rumah sebelumnya kecuali wanprestasi tersebut terjadi akibat keadaan kahar yang dibuktikan dengan keterangan resmi dari instansi yang berwenang.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. pembebasan BPHTB bagi MBR;
- b. besaran penghasilan MBR;
- c. kriteria MBR;
- d. tata cara pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- e. koordinasi dan pengawasan.

BAB II PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

- (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) Dikecualikan dari objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk kepemilikan Rumah Pertama bagi MBR.

BAB III BESARAN PENGHASILAN MBR

Pasal 4

- (1) Besaran penghasilan MBR dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan Rumah layak huni.
- (2) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk pemberian kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah.
- (3) Kemampuan membayar biaya pembangunan 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.
- (4) Angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a menggunakan:
 - a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - b. margin komersial dan tenor tertentu.
- (5) 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. margin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 5

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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) Batasan luas lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling luas terdiri atas:
- a. 36 m² untuk kepemilikan Rumah Umum;
 - b. 48 m² untuk pembangunan Rumah Swadaya.
- (6) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

BAB IV KRITERIA MBR

Pasal 6

- (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.
- (8) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. penghasilan paling banyak untuk kategori tidak kawin sebesar Rp8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) per bulan;
 - b. penghasilan paling banyak untuk kategori kawin sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perbulan; dan
 - c. penghasilan paling banyak untuk kategori satu orang peserta Tabungan Perumahan Rakyat sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perbulan.

Pasal 7

Penghasilan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (8) dibuktikan dengan:

- a. Nomor Pokok Wajib Pajak;
- b. Buku nikah atau akta nikah bagi yang berstatus kawin;
- c. slip gaji/surat pernyataan penghasilan dari pemberi kerja bagi pemohon yang berpenghasilan tetap; dan
- d. surat pernyataan besaran penghasilan bagi MBR yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa bagi pemohon yang tidak berpenghasilan tetap.

BAB V

TATA CARA PEMBERIAN PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan pembebasan BPHTB secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Bupati melalui Kepala Bapenda dengan menyampaikan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan serta melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Bengkalis;
 - b. surat kuasa dan kartu identitas penerima kuasa dari pemohon dalam hal dikuasakan;
 - c. dokumen persyaratan kriteria MBR berdasarkan bukti besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d;

- d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan Bukti Lunas PBB-P2 atas Objek Pajak yang dimohonkan;
 - e. fotokopi surat pemesanan rumah dari pihak pengembang terhadap objek perumahan;
 - f. fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit pembiayaan perumahan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dari bank;
 - g. fotokopi akad kredit;
 - h. merupakan kepemilikan Rumah Pertama bagi MBR dibuktikan dengan surat pernyataan belum memiliki Rumah yang diketahui oleh lurah atau Kepala Desa setempat;
 - i. fotokopi bukti perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan; dan
 - i. surat pernyataan tanggung jawab mutlak yang bermeterai cukup, yang menyatakan bahwa:
 - 1. seluruh dokumen dan keterangan yang disampaikan adalah benar, asli, dan sah sesuai dengan keadaan sebenarnya;
 - 2. pemohon bersedia diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan apabila dikemudian hari diketahui terdapat dokumen palsu, atau keterangan tidak benar; dan
 - 3. pemohon memahami bahwa pembebasan BPHTB dapat dicabut dan wajib membayar pajak terutang.
- (2) Surat permohonan beserta dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penelitian untuk memastikan kesesuaian pemohon atas kriteria MBR pengecualian pengenaan BPHTB oleh Bapenda.
 - (3) Proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen permohonan secara lengkap untuk penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan.
 - (4) Dalam hal dokumen permohonan telah dilakukan penelitian dan telah memenuhi persyaratan, maka Kepala Bapenda atau Pejabat yang ditunjuk menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB sebagai bukti pengesahan penerima kategori MBR.
 - (5) Surat keterangan bukan objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen permohonan dinyatakan lengkap.
 - (6) Surat keterangan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi:
 - a. nama pemohon dan nomor identitas;
 - b. nomor Objek Pajak PBB-P2 yang dimohonkan;
 - c. nomor dokumen kepemilikan;
 - d. luas bumi dan bangunan;

- e. nama penjual; dan
 - f. keterangan persetujuan memenuhi persyaratan.
- (7) Dalam hal permohonan tidak memenuhi persyaratan maka Bapenda berhak menolak dokumen permohonan.
 - (8) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), dapat diajukan kembali apabila telah melengkapi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - (9) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat digunakan bagi notaris atau pejabat pembuat akta tanah sebagai dasar acuan dalam melakukan perhitungan nilai pajak saat melakukan pembayaran dan pelaporan pada SSPD BPHTB untuk penelitian SSPD BPHTB.
 - (10) Dalam hal ditemukan dokumen atau keterangan yang disampaikan pemohon dalam surat pernyataan keabsahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j tidak benar, Bapenda berwenang mencabut SSPD BPHTB yang telah diterbitkan dan menagih BPHTB yang terutang.

BAB VI KOORDINASI DAN PENGAWASAN

Pasal 9

Bapenda melakukan koordinasi dengan beberapa pihak terkait, antara lain:

- a. Badan Pertanahan Nasional untuk validasi data tanah, sertifikat, dan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/Notaris) dalam penyampaian akta jual beli, hibah, waris, dan dokumen transaksi lainnya yang menjadi objek BPHTB;
- c. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu terkait pelayanan perizinan dan sinkronisasi data objek pajak; dan
- d. Camat dan Pemerintah Desa/Kelurahan untuk verifikasi data objek dan subjek pajak di wilayah masing-masing.

Pasal 10

- (1) Bapenda melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengawasan terhadap ketepatan sasaran pemberian pembebasan BPHTB bagi MBR.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bengkalis Nomor 80 Tahun 2024 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Daerah Kabupaten Bengkalis Tahun 2024 Nomor 80) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 Bengkalis.

SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KAB. BENGKALIS



MOH. ENDRO ARRASYID, S.H., M.H
Pembina
NIP. 19820706 201001 1 009

Ditetapkan di Bengkalis
pada tanggal 18 Juni 2026

BUPATI BENGKALIS,

ttd

KASMARNI

Diundangkan di Bengkalis
pada tanggal 19 Juni 2026

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BENGKALIS,

ttd

ERSAN SAPUTRA TH

BERITA DAERAH KABUPATEN BENGKALIS TAHUN 2026 NOMOR 14