



SALINAN

**BUPATI ROKAN HULU
PROVINSI RIAU**

PERATURAN BUPATI ROKAN HULU
NOMOR 55 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI ROKAN HULU NOMOR 84 TAHUN
2024 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ROKAN HULU,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan penyelenggaraan Pemerintah Daerah yang berlandaskan pada prinsip keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat, perlu dilakukan penyempurnaan terhadap ketentuan pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa Peraturan Bupati Rokan Hulu Nomor 84 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan masih terdapat ketentuan yang belum sesuai dengan perkembangan kondisi sosial ekonomi Masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b di atas, perlu menetapkan Peraturan Bupati Rokan Hulu tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Rokan Hulu Nomor 84 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara

- Republik Indonesia Nomor 5589) 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. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
 6. Peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2023 Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2025 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rokan Hulu Nomor 43);
 7. Peraturan Bupati Rokan Hulu Nomor 84 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2024 Nomor 85);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI ROKAN HULU NOMOR 84 TAHUN 2024 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Rokan Hulu Nomor 84 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2024 Nomor 85) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Rokan Hulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Rokan Hulu.

3. Bupati adalah Bupati Rokan Hulu.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pendapatan Daerah.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan dibidang Pendapatan Daerah.
6. Unit Pelaksana Teknis Badan yang selanjutnya disingkat UPTB adalah Unit Pelaksana Tehnis Badan yang menyelenggarakan urusan dibidang Pendapatan Daerah.
7. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai tugas pokok dan fungsi serta kewenangannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
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 apapun, 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. Pendapatan Daerah adalah semua hak Daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan.
10. 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.
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usahaperkebunan, perhutanan dan pertambangan.
12. Bumi adalah Permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan wilayah kota.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
14. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah Nomor Identitas Objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
16. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
17. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah jumlah pengurangan atau batas minimal dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
18. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.

19. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
20. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
21. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
22. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut peraturan perundang-undangan Perpajakan Daerah.
23. Pensiunan adalah seseorang yang sudah tidak bekerja lagi karena usianya sudah lanjut dan harus diberhentikan, ataupun atas permintaan sendiri.
24. Pajak Minimal adalah ambang batas bawah nilai pembayaran Pajak yang dikenakan kepada Wajib Pajak dan ditetapkan menurut aturan.
25. Utang Pajak adalah pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundangan-undangan perpajakan.
26. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
27. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberikan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.
28. Biaya Penagihan Pajak adalah biaya Pelaksanaan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, Pengumuman Lelang, Jasa Penilai dan biaya lainnya sehubungan dengan penagihan pajak.
29. Pengurus Legiun Veteran Republik Indonesia yang selanjutnya disebut LVRI adalah organisasi yang menghimpun para veteran Republik Indonesia.
30. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP/e-SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
31. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP/e-LSPOP, adalah Formulir yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
32. Surat Setoran Pajak Daerah, yang disingkat SSPD dan atau Surat Tanda Bukti Pembayaran yang disingkat STBP, adalah Bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan oleh Wajib Pajak atas pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau ke tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati.

33. Pembayaran PBB-P2 secara elektronik adalah pembayaran PBB-P2 yang dilakukan melalui ATM (Anjungan Tunai Mandiri / Automatic Teller Machine).
34. Petugas Pemungut adalah petugas yang ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang untuk memungut PBB-P2 dan menyetorkannya ke tempat pembayaran.
35. Tempat Pembayaran PBB-P2 yang selanjutnya disebut TP PBB-P2 adalah Bank atau tempat yang ditunjuk oleh Bupati untuk menerima pembayaran PBB-P2.
36. Pajak yang terutang adalah Pajak yang masih harus dibayar dalam Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB), Surat Keputusan Pembetulan, Putusan Banding serta Putusan Peninjauan Kembali yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.
37. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT/e-SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
39. Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat STP PBB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
40. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
41. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
42. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terhutang dan tidak ada kredit pajak.
43. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
44. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan.
45. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Bapenda untuk menegur atau memperingatkan kepada Wajib Pajak untuk melunasi utang pajaknya.
46. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
47. 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.
48. Penagihan seketika dan sekaligus adalah tindakan penagihan pajak yang dilaksanakan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang pajak dari semua jenis pajak, masa pajak, dan tahun pajak.

49. Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
50. Objek sita adalah barang Penanggung Pajak yang dapat dijadikan jaminan utang pajak.
51. Pencegahan adalah larangan yang bersifat sementara terhadap penanggung pajak tertentu untuk keluar dari wilayah Negara Republik Indonesia berdasarkan alasan tertentu sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
52. Penyanderaan adalah pengekangan sementara waktu kebebasan Penanggung Pajak dengan menempatkannya di tempat tertentu.
53. Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.
54. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.
55. Rekening Kas Umum Daerah yang selanjutnya disebut RKUD adalah Rekening tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan Daerah pada bank yang telah ditetapkan.
56. Nomor Induk Kependudukan yang selanjutnya disingkat NIK adalah sebuah nomor identitas unik berisi 16 digit angka yang diberikan pemerintah untuk setiap penduduk Indonesia.

2. Ketentuan ayat (4) Pasal 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. jual beli adalah nilai Transaksi;
 - b. tukar menukar adalah Nilai Pasar;
 - c. hibah adalah Nilai Pasar;
 - d. hibah wasiat adalah Nilai Pasar;
 - e. waris/akta pembagian hak bersama adalah Nilai Pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau Badan hukum lainnya adalah Nilai Pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah Nilai Pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Nilai Pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah Nilai Pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah Nilai Pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah Nilai Pasar;
 - l. peleburan usaha adalah Nilai Pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah Nilai Pasar;

- n. hadiah adalah Nilai Pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga Transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) NJOP yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan BPHTB bagi perusahaan yang menerima atau telah memiliki Hak Guna Usaha (HGU) adalah NJOP yang terdapat dalam SPPT PBB sektor Perkebunan, sektor perhutanan, sektor pertambangan Minyak Bumi dan Gas Bumi, Sektor Pertambangan untuk Pengusaha Panas Bumi, Sektor Pertambangan Mineral atau Batu bara, dan sektor lain nya pada saat terjadinya perolehan.
3. Ketentuan ayat (6) huruf d Pasal 7 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Prinsip dalam penetapan Nilai Pasar ditetapkan dengan memperhatikan aspek kemampuan dan aspek keadilan.
- (2) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (3) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berdasarkan Nilai Pasar.
- (4) Dasar penetapan Nilai Pasar atas harga tanah dan bangunan berdasarkan NJOP PBB-P2 dari perolehan objek pajak.
- (5) Untuk menetapkan Nilai Pasar sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan dengan nilai pembandingan.
- (6) Nilai pembandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan:
 - a. untuk lahan kosong atau lahan pertanian tanaman pangan sebesar 100%;
 - b. untuk lahan kosong yang akan dibangun rumah (tanah kavling) sebesar 110%;
 - c. untuk lahan perkebunan kelapa sawit sebesar 105% untuk umur tanaman 0 tahun sampai dengan umur 4 tahun, sebesar 115% untuk umur tanaman lebih dari 4 tahun sampai dengan umur 10 tahun, sebesar 120% untuk umur tanaman lebih dari 10 tahun sampai dengan umur 20 tahun dan sebesar 110% untuk umur tanaman lebih dari 20 tahun;
 - d. untuk lahan perkebunan karet sebesar 105% untuk umur tanaman 0 tahun sampai dengan umur 7 tahun, sebesar 110% untuk umur tanaman lebih dari 7 tahun sampai dengan umur 15 tahun dan sebesar 105% untuk tanaman berumur lebih dari 15 Tahun;
 - e. sebesar 110% untuk bangunan rumah masyarakat; dan
 - f. sesuai dengan harga yang tercantum dalam surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SPPPK) dan/atau harga yang tercantum dalam brosur; atau
 - g. sebesar 120% untuk bangunan pertokoan.
- (7) Penetapan Nilai Pasar dihitung dengan cara mengalikan nilai pembandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dengan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (8) Dalam hal objek pajak yang bernilai strategis meliputi Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, penetapan nilai pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat dibentuk Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (9) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (8) paling sedikit terdiri dari sekretaris Daerah, asisten administrasi umum, kabag hukum, Bapenda dan unsur terkait lainnya.

4. Ketentuan ayat (2) Pasal 8 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 8

- (1) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan NPOPTKP sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB.
- (2) Besar NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama wajib pajak diwilayah Daerah tempat terhutangnya BPHTB berdasarkan NIK Wajib Pajak dan diberikan hanya 1 (satu) kali perorang per NIK.
- (3) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d dan huruf e yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (4) Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu NPOPTKP nya ditetapkan sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (5) Dalam hal seseorang memperoleh 1 (satu) atau lebih hak atas tanah yang berasal dari 1 (satu) kepemilikan atau 1 (satu) NOP maka besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan untuk setiap kali pengurusan.

5. Ketentuan ayat (6) Pasal 15 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 15

- (1) Pemungutan Pajak tidak dapat diborongkan.
- (2) Wajib BPHTB atau kuasanya melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (4) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai.
- (6) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a dan ayat (3) berdasarkan nilai perolehan objek pajak.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau

- b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
 - (8) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) huruf b paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli.
 - (9) Wajib BPHTB atau kuasanya yang tidak melakukan pembayaran BPHTB terutang sampai dengan akhir bulan saat pengurusan, maka Wajib Pajak harus melakukan pendaftaran ulang.
 - (10) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh wajib BPHTB atau kuasanya melalui RKUD.
6. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 50 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

- (1) Pengurusan BPHTB untuk wajib pajak orang pribadi yang sama dengan objek pajak yang berbeda, diberikan pengurangan sebesar 50% dari BPHTB Terutang untuk:
 - a. pemindahan hak karena:
 - 1. jual beli;
 - 2. tukar menukar;
 - 3. hibah;
 - 4. hibah wasiat;
 - 5. pemasukan dalam perseron atau Badan hukum lain;
 - 6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 7. penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 8. pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai keputusan hukum tetap;
 - 9. penggabungan usaha;
 - 10. peleburan usaha;
 - 11. pemekaran usaha; atau
 - 12. hadiah; dan
 - b. pemberian hak baru karena:
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. diluar pelepasan hak.
- (2) Pengurusan BPHTB untuk Wajib Pajak orang pribadi yang sama dengan objek pajak yang berbeda, diberikan pengurangan sebesar 75% dari BPHTB Terutang yang memperoleh hak baru meliputi:
 - a. melalui program pemerintah di bidang pertanahan (Prona, PTSL, Tora atau penyebutan lainnya); dan
 - b. kepada Wajib Pajak Badan khusus lembaga pendidikan.
- (3) Wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
 - a. Wajib Pajak atau penanggung BPHTB yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP diberikan pengurangan sebesar 25%; atau
 - b. Wajib BPHTB atau penanggung BPHTB yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus diberikan pengurangan sebesar 25%.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pasir Pengaraian
pada tanggal 2 Desember 2025

BUPATI ROKAN HULU,

ttd

A N T O N

Diundangkan di Pasir Pengaraian
pada tanggal 2 Desember 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ROKAN HULU,

ttd

MUHAMMAD ZAKI

BERITA DAERAH KABUPATEN ROKAN HULU TAHUN 2025 NOMOR 55

Salinan sesuai aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM,



H. ERINALDI, SH, MH
Pembina IV.a
NIP. 19840916 201001 1 008