



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN WALI KOTA MAKASSAR
NOMOR 21 TAHUN 2025

TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MAKASSAR,

Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipandang perlu diatur dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah tersebut yang ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara 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 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 Republik Indonesia 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 . . .

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 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) 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);
5. 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);
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 2018 Nomor 157);
8. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Makassar Nomor 1);

MEMUTUSKAN . . .

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Makassar.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Makassar.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar atau yang disebut dengan nama lain.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Korps Pegawai Republik Indonesia Republik Indonesia yang selanjutnya disebut KORPRI adalah wadah berhimpun Aparatur Sipil Negara dan pegawai BUMN, BUMD serta anak perusahaan.
8. Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PNS adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat tertentu, diangkat sebagai Pegawai ASN secara tetap oleh pejabat pembina kepegawaian untuk menduduki jabatan pemerintahan.
9. Tentara Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat TNI adalah Angkatan bersenjata Republik Indonesia bertugas untuk menjaga pertahanan kedaulatan negara, keutuhan wilayah, dan melindungi bangsa Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
10. Kepolisian Negara Republik Indonesia yang selanjutnya disebut POLRI adalah segala hal ikhwal yang berkaitan dengan fungsi dan lembaga polisi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
11. 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.

12. Subjek . . .

12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
13. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. 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.
15. 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, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Milik Desa, 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.
16. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
17. 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.
18. 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.
19. Pembeli adalah orang perseorangan atau Badan yang bertindak sebagai konsumen Rumah.
20. 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.
21. Restitusi adalah kelebihan pembayaran BPHTB yang dikembalikan kepada Wajib Pajak dalam bentuk uang tunai atau pemindahbukuan.
22. Kompensasi adalah kelebihan pembayaran PBB yang diperhitungkan dengan utang PBB lainnya yang sudah atau belum jatuh tempo atau atas permintaan Wajib Pajak diperhitungkan dengan ketetapan PBB tahun yang akan datang.

23. Masa . . .

23. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain paling lama 3 (tiga) bulan kalender yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak yang terutang.
24. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
25. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
26. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
27. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disingkat PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di Daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
28. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
29. Verifikasi adalah kegiatan yang dilakukan di tempat kedudukan, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas, tempat tinggal lain yang ditentukan oleh Bapenda dalam rangka menentukan NPOP yang sebenarnya.
30. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah Surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-Undangan perpajakan Daerah.
31. Nomor Identifikasi Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NIOP adalah Nilai yang digunakan sebagai acuan untuk menghitung PBB-P2 atau Pajak lainnya, ditentukan oleh Pemerintah Daerah dan biasanya berdasarkan pada NJOP.
32. Surat permintaan Pembayaran yang selanjutnya disingkat SPP adalah Dokumen yang diterbitkan oleh Pejabat yang bertanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan/bendahara pengeluaran untuk mengajukan permintaan pembayaran.
33. Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SKPKP-BPHTB adalah Surat Keputusan yang menetapkan besarnya jumlah kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

34. Surat . . .

34. Surat Perintah Pencairan Dana, yang selanjutnya disingkat SP2D adalah Dokumen yang digunakan sebagai dasar pencairan dana yang diterbitkan oleh Bendahara Umum Daerah berdasarkan Surat Perintah Membayar.
35. Kas Umum Daerah adalah Tempat Penyimpanan Uang Daerah yang ditentukan oleh Walikota untuk menampung seluruh Penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh Pengeluaran Daerah.
36. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan daerahnya.
37. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
38. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan Perpajakan Daerah.
39. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
40. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat dengan SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
41. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah Surat Ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
42. 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.

43. Surat . . .

43. 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 terutang dan tidak ada kredit pajak.
44. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah Surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
45. Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas Keberatan terhadap SPTPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
46. Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap Keputusan yang dapat diajukan Gugatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
47. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap Keputusan yang dapat diajukan Banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.
48. Putusan Banding adalah putusan banding peradilan Pajak atas Banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
49. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang ke benaran penulisan dan penghitungannya.
50. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
51. Kartu Tanda Penduduk yang selanjutnya disingkat KTP adalah merupakan identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana.
52. Kartu Keluarga yang selanjutnya disingkat KK adalah kartu identitas keluarga yang memuat data tentang nama, susunan dan hubungan dalam keluarga, serta identitas anggota keluarga.

53. Nomor . . .

53. Nomor Induk Kependudukan yang selanjutnya disingkat NIK adalah nomor identitas Penduduk yang bersifat unik atau khas, tunggal dan melekat pada seseorang yang terdaftar sebagai Penduduk Indonesia.
54. Surat Izin Mengemudi yang selanjutnya disingkat SIM adalah bukti legitimasi kompetensi pengemudi yang dikeluarkan oleh Kepolisian Republik Indonesia, setelah memenuhi persyaratan administrasi, kesehatan, dan dinyatakan lulus uji pengetahuan, kemampuan, dan keterampilan mengemudi.
55. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat SSPD-BPHTB 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 ditunjukan oleh Wali Kota.
56. Aparatur Sipil Negara yang selanjutnya disebut ASN adalah profesi bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) yang bekerja di Instansi Pemerintah Pusat maupun Daerah.
57. Paspor Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Paspor adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia kepada warga Negara Indonesia untuk melakukan perjalanan antarnegara yang berlaku selama jangka waktu tertentu.
58. HT adalah harga yang dibayarkan oleh Pembeli kepada penjual dalam suatu transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam pemungutan BPHTB.

Pasal 3

Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk edukasi kepada Wajib Pajak, Pelaku Usaha dan Masyarakat dalam proses tata cara pemungutan BPHTB.

Pasal 4 . . .

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini, meliputi:

- a. BPHTB;
- b. tata cara pengisian dan penyampaian SSPD;
- c. penelitian SSPD BPHTB;
- d. tata cara pembayaran;
- e. tata cara pelaporan;
- f. keberatan dan banding;
- g. pemberian insentif fiskal dan pengurangan, keringanan, pembebasan, penghapusan atau penundaan pembayaran atas pokok pajak dan/atau sanksi;
- h. pembetulan dan pembatalan ketetapan;
- i. tata cara pengembalian kelebihan pembayaran; dan
- j. kewenangan.

BAB III

BPHTB

Pasal 5

- (1) Objek BPHTB yakni Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
 - b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.

(3) Hak . . .

- (3) 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.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB yakni perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan:
 - a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h, diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 6

- (1) Subjek Pajak BPHTB merupakan orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB yakni Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.
- (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Besaran nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

(6) Dalam . . .

- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 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, nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 8

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 9

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek Pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5), atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

Pasal 10

- (1) Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
 - b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
 - c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
 - d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
 - e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
 - g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

(2) Dalam . . .

- (2) Dalam hal pada saat transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli yakni pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pasal 11

Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang yakni wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

Pasal 12

- (1) Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dan ayat (2) berdasarkan nilai perolehan objek Pajak.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli mengakibatkan:
 - a. jumlah BPHTB lebih dibayarkan atau tidak terutang, Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB; atau
 - b. jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud.
 - c. kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Pembayaran atau penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf b, paling lambat dilunasi pada saat penandatangan akta jual beli.

BAB IV

TATA CARA PENGISIAN DAN PENYAMPAIAN SSPD

Pasal 13

- (1) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan Pajak yang terutang Wajib Pajak melalui PPAT, PPATS, atau Notaris memenuhi kewajiban pajaknya dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD diisi dan disampaikan dengan cara mengakses secara *online* sistem.
- (3) SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta dilampiri berkas pendukung pengajuan yang diunggah/ disampaikan melalui *web online* Pajak yang terdiri atas:
 - a. foto kopi KTP para pihak;
 - b. foto kopi KK para pihak;
 - c. foto kopi . . .

- c. foto kopi SPPT PBB-P2 Tahun Pajak;
 - d. foto kopi akta Peralihan;
 - e. foto kopi Surat Tanah;
 - f. surat kuasa wajib Pajak (apabila dikuasakan); dan
 - g. foto kopi KTP Kuasa wajib Pajak (apabila dikuasakan).
- (4) Petugas Bapenda melakukan penelitian terhadap setiap penerimaan dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Berdasarkan hasil penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka:
- a. jika SSPD dinyatakan lengkap dan benar, maka SSPD diterima kemudian kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPATS, atau Notaris diberikan NIOB atau kode pembayaran; dan
 - b. jika SSPD tidak lengkap, maka SSPD dikembalikan kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPATS, atau Notaris.

BAB V

PENELITIAN SSPD BPHTB

Pasal 14

- (1) Penelitian SSPD BPHTB meliputi:
- a. kesesuaian NOPD yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOPD yang tercantum:
 - 1. dalam SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya; dan
 - 2. pada basis data PBB-P2;
 - b. kesesuaian NJOP Bumi per meter per segi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bumi per meter per segi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter per segi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP Bangunan per meter per segi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan Objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas Objek Pajak tertentu, dan BPHTB terutang atau yang harus dibayar;
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri; dan
 - f. kesesuaian . . .

- f. kesesuaian kriteria Objek Pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian Objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
- (3) Proses penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian ditempat.
- (4) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.

BAB VI

TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 15

- (1) Pembayaran Pajak dilakukan pada Kas Umum Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (2) Hasil penerimaan Pajak harus disetor ke Kas Daerah paling lambat 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam.
- (3) Pembayaran dengan cek bank/giro bilyet bank, baru dianggap sah apabila telah dilakukan kliring dan tercatat pada rekening Kas Umum Daerah.
- (4) Pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan NIOP atau kode pembayaran, serta harus dilakukan sekaligus atau lunas dengan menggunakan bukti setoran berupa SSPD-BPHTB.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui *online system*.

BAB VII

TATA CARA PELAPORAN

Pasal 16

- (1) PPAT sesuai kewenangannya wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
 - b. melaporkan . . .

- b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Wali Kota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) PPAT atau hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (3) Dalam hal PPAT melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
 - b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Pasal 17

- (1) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara wajib:
 - a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani risalah lelang; dan
 - b. melaporkan risalah lelang kepada Wali Kota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (4) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, dan Pasal 17 ayat (1) huruf b, minimal memuat:
 - a. data dan NIK (pemberi hak);
 - b. data dan NIK (penerima hak);
 - c. tanggal dan nomor akta;

d. NOP . . .

- d. NOP PBB-P2;
 - e. alamat objek Pajak;
 - f. nilai BPHTB;
 - g. HT;
 - h. nomor transaksi Pajak Daerah;
 - i. jenis perolehan hak objek Pajak; dan
 - j. luas tanah dan luas bangunan.
- (2) Laporan yang tidak memuat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai laporan sehingga tidak diproses.

Pasal 19

- (1) Wali Kota melimpahkan kewenangan kepada Kepala Bapenda dalam menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.
- (2) Dalam hal perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan bukan merupakan objek BPHTB, Kepala Bapenda dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

BAB VIII

PEMERIKSAAN

Pasal 20

- (1) Terhadap laporan SSPD-BPHTB dilaksanakan pemeriksaan terhadap kebenaran dan kesesuaian nilai objek Pajak.
- (2) Pemeriksaan dilaksanakan oleh Tim yang ditetapkan dalam Keputusan Kepala Bapenda.
- (3) Tata cara dan syarat pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Berdasarkan hasil pemeriksaan, Wali kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan:
- a. SPTPD-BPHTB;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB;
 - e. SKPDN; dan
 - f. STPD.

BAB IX KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk, atas:
 - a. SPTPD-BPHTB;
 - b. SKPDKB;
 - c. SKPDKBT;
 - d. SKPDLB;
 - e. SKPDN; dan
 - f. STPD.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPTPD-BPHTB, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN atau STPD dikirim atau tanggal pemotongan atau pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (3) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Wali Kota dan/atau Pejabat yang dituangkan dalam telahaan.
- (4) Keberatan yang diajukan adalah terhadap materi atau isi dari ketetapan dengan membuat perhitungan jumlah yang seharusnya dibayar menurut perhitungan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak.
- (5) Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai dengan alasan yang jelas.

Pasal 22

Permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Wali Kota melalui Bapenda dengan disertai alasan yang jelas berupa data atau bukti bahwa jumlah Pajak yang terutang atau Pajak lebih bayar yang ditetapkan tidak benar;

b. surat . . .

- b. surat permohonan keberatan ditandatangani oleh Wajib Pajak dan dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
- c. surat permohonan keberatan diajukan untuk satu surat ketetapan Pajak dan untuk satu Tahun Pajak atau masa Pajak dengan melampirkan foto kopinya;
- d. permohonan keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat ketetapan pajak diterima oleh Wajib Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar;
- e. tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan yakni tanggal terima surat permohonan keberatan yang disampaikan langsung oleh Wajib Pajak atau kuasanya kepada Bapenda;
- f. apabila surat permohonan keberatan dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia atau jasa pengiriman dokumen lainnya, tanggal penerimaan surat permohonan keberatan yang dijadikan dasar untuk memproses keberatan yakni tanggal terima surat permohonan keberatan yang diterima oleh Bapenda; dan
- g. pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Pajak yang terutang dan pelaksanaan penagihannya.

Pasal 23

- (1) Pengajuan keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (2) Dalam hal pengajuan keberatan yang belum memenuhi persyaratan tetapi masih dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf d, Kepala Bapenda dapat meminta Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan tersebut.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan surat Keputusan Keberatan.

Pasal 24

- (1) Wali Kota atau Pejabat ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Wali Kota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya Pajak yang terutang.
- (3) Apabila setelah lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan keputusan, permohonan keberatan dianggap dikabulkan.
- (4) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (5) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkan Surat Keputusan Keberatan.
- (6) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan surat Keputusan Keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Pasal 25

- (1) Dalam hal permohonan keberatan memerlukan pemeriksaan lapangan, maka Bapenda melakukan pemeriksaan lapangan dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak Daerah.
- (2) Terhadap permohonan keberatan yang tidak memerlukan pemeriksaan lapangan, Kepala Bapenda mempertimbangkan atas keberatan Wajib Pajak dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan keberatan penetapan Pajak Daerah.

Bagian Kedua
Banding

Pasal 26

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Wali kota.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dilampiri salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 27

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih bayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB X
PEMBERIAN INSENTIF FISKAL DAN PENGURANGAN, KERINGANAN,
PEMBEBASAN, PENGHAPUSAN ATAU PENUNDAAN PEMBAYARAN ATAS
POKOK PAJAK DAN/ATAU SANKSI

Bagian Kesatu
Insentif Fiskal Pajak
bagi Pelaku Usaha

Pasal 28

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Wali Kota dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok Pajak, dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Wali Kota berdasarkan pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
 - b. kondisi tertentu objek Pajak, seperti objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak;
 - c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
 - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/atau
 - e. untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
- (4) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kewenangan Wali Kota sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan Daerah.
- (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b dilakukan dengan memperhatikan faktor:
 - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
 - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak;
 - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak terhadap perekonomian Daerah dan lapangan kerja di Daerah; dan/atau
 - d. faktor lain yang ditentukan oleh Wali Kota.

(6) Pemberian . . .

- (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.
- (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah Daerah.
- (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e, dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.
- (9) Faktor lain yang ditentukan Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d, memenuhi kriteria:
 - a. memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan masyarakat;
 - b. memberikan kontribusi terhadap produk domestik regional bruto;
 - c. meningkatkan pendapatan asli Daerah;
 - d. bermitra dengan usaha, mikro, kecil, atau koperasi;
 - e. memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik;
 - f. menggunakan sebagian besar sumber daya lokal; dan/atau
 - g. ikut serta dalam membantu secara aktif dalam menyukseskan kegiatan Pemerintah Daerah.

Pasal 29

- (1) Pemberian insentif fiskal atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) ditujukan kepada Kepala Bapenda.
- (2) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melampirkan:
 - a. surat permohonan Wajib Pajak;
 - b. kartu tanda penduduk;
 - c. NPWPD;
 - d. akta pendirian usaha;
 - e. nomor induk berusaha atau sejenisnya;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Pajak Masa Pajak dan bulan berjalan;
 - g. SPTPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN; dan/atau
 - h. bukti lain yang menguatkan permohonan Wajib Pajak.

Pasal 30 . . .

Pasal 30

- (1) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) diberikan untuk pembayaran dan penyetoran Masa Pajak tahun berjalan.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Wajib Pajak yang tidak memiliki piutang Pajak.
- (3) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Wajib Pajak yang masih mendapatkan insentif berupa pengurangan atau keringanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

- (1) Wali Kota dapat melimpahkan kewenangan pemberian insentif fiskal kepada Kepala Bapenda.
- (2) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah dilakukan Penelitian dan telaahan staf oleh Unit Pelaksana Teknis BPHTB.
- (3) Besaran insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Bapenda.

Bagian Kedua
Pemberian Pengurangan,
dan Pembebasan

Paragraf 1
Umum

Pasal 32

- (1) Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak dan/atau Retribusi dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak atau dan/atau Objek Pajak.
- (2) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.
- (3) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.

Pasal 33 . . .

Pasal 33

- (1) Setiap Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB.
- (2) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan apabila memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam Perwali ini.

Paragraf 2

Pemberian Pengurangan BPHTB

Pasal 34

Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB dalam hal:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek Pajak;
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu; atau
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

Pasal 35

Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a, antara lain:

- a. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
- b. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik diatas 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat;
- c. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran; dan
- d. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat keatas atau 1 (satu) derajat kebawah.

Pasal 36 . . .

Pasal 36

Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf b, antara lain:

- a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah nilai jual Objek Pajak;
- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
- c. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
- d. Wajib Pajak memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;
- e. Wajib Pajak orang pribadi veteran ASN, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah;
- f. Wajib Pajak Badan KORPRI yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS; dan
- g. Wajib Pajak yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum.

Pasal 37

Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf c, antara lain:

- a. panti asuhan/panti jompo/rumah yatim piatu;
- b. sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan; dan
- c. rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat;

Paragraf 3
Tata Cara Pengajuan

Pasal 38

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis mengenai permohonan pengurangan BPHTB, disertai dengan alasan yang jelas kepada Wali kota melalui Kepala Bapenda.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dengan melampirkan:
 - a. permohonan pengurangan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a, huruf b, dan huruf c, Pasal 36 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f dan huruf g:
 1. fotokopi SSPD;
 2. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 3. fotokopi akta/risalah lelang/keputusan pemberian hak baru/putusan hakim/sertifikat hak atas atau hak milik atas satuan rumah susun/dokumen lain yang dipersamakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 4. fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/Pasport/Kartu Keluarga atau dokumen lain yang dipersamakan);
 5. surat keterangan dari pejabat lurah setempat; dan
 6. dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. Permohonan pengurangan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf a, huruf b, dan huruf c:
 1. fotokopi SSPD;
 2. fotokopi SPPT PBB untuk tahun terutangnya BPHTB;
 3. fotokopi akta penggabungan usaha/akta PPAT untuk penggabungan usaha yang didahului dengan mengadakan likuiditas atau bukti telah disepakati oleh Pemerintah untuk restrukturisasi usaha atau utang usaha;
 4. fotokopi sertifikat hak; dan
 5. dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Permohonan . . .

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terutang Pajak BPHTB.

Pasal 39

Dalam hal Wajib Pajak tidak dapat memenuhi jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (3) karena keadaan diluar kahar, maka Wajib Pajak harus membuktikan keadaan tersebut.

Paragraf 4 Penelitian

Pasal 40

- (1) Kepala Bapenda atau Pejabat yang ditunjuk melakukan penelitian terhadap kelengkapan surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, serta kebenaran dan kelayakan permohonan pengurangan.
- (2) Apabila kelengkapan surat permohonan belum terpenuhi, maka Wajib Pajak harus melengkapi kembali surat permohonan.
- (3) Dalam hal surat permohonan dinyatakan lengkap, Kepala Bapenda menerima surat permohonan dan kelayakan permohonan dan memberikan tanda terima surat kepada Wajib Pajak.

Paragraf 5 Keputusan Pengurangan BPHTB

Pasal 41

- (1) Wali Kota atau Kepala Badan sesuai dengan kewenangannya memberikan keputusan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak dengan memperhatikan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa mengabulkan sebagian, mengabulkan seluruhnya atau menolak
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat permohonan Wajib Pajak.

Bagian Ketiga
Besaran Pengurangan Ketetapan BPHTB

Pasal 42

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Wali Kota dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.
- (2) Besar Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. 25% (dua puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b, dan Pasal 37 huruf c;
 - b. 50% (lima puluh persen) dari Pajak terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf d, Pasal 36 huruf a, huruf b, huruf e, huruf f, dan huruf g;
 - c. 75% (tujuh puluh lima persen) dari Pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b, huruf c, dan huruf d; dan
 - d. 100% (seratus persen) dari Pajak terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a, huruf c, dan Pasal 37 huruf a dan huruf b.
- (3) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota atau Keputusan Kepala Bapenda yang disesuaikan dengan kewenangan.

Pasal 43

Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Wali Kota atau kepala Bapenda sesuai kewenangannya tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengurangan BPHTB dinyatakan dikabulkan seluruhnya dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 37, Wali Kota atau Kepala Bapenda wajib menerbitkan Keputusan yang mengabulkan seluruhnya atas pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Bagian Keempat
Pengurangan atau
Penghapusan Sanksi Administratif

Pasal 44

Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dapat dilakukan terhadap sanksi administratif yang tercantum dalam:

- a. STPD BPHTB . . .

- a. STPD BPHTB;
- b. SKPDKB;
- c. SKPDKBT BPHTB;
- d. SKPDLB BPHTB; dan
- e. Keputusan Keberatan dan/atau Putusan Banding.

Pasal 45

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan setelah dilakukan pembayaran pokok Pajak.
- (2) Besaran pengurangan sanksi administratif yang dapat diberikan yakni sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari besarnya sanksi administratif yang dikenakan.

Pasal 46

- (1) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB;
 - b. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda;
 - c. permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya sanksi administratif yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan disertai alasan yang mendukung permohonannya, dengan melampirkan:
 - 1. fotokopi identitas Wajib Pajak, dan foto kopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
 - 2. fotokopi SSPD BPHTB atas pembayaran pokok Pajak; dan
 - 3. fotokopi STPD BPHTB, SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, yang dimohonkan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif.
 - d. Wajib Pajak tidak sedang mengajukan keberatan, mengajukan keberatan namun tidak dapat dipertimbangkan, atau mengajukan keberatan kemudian mencabut keberatannya, atas SKPKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB, dalam hal yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan yakni sanksi administratif yang tercantum dalam SKPDKB BPHTB, atau SKPDKBT BPHTB; dan

e. surat . . .

- e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal permohonan diajukan oleh bukan Wajib Pajak surat permohonan yang ditandatangani oleh Kuasa Wajib Pajak dengan melampirkan surat kuasa.
- (2) Permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap bukan sebagai permohonan sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
- (3) Kepala Bapenda menjawab secara tertulis kepada Wajib Pajak atau kuasanya atas permohonan yang tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai alasan yang mendasari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak permohonan tersebut diterima.
- (4) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif, Kepala Bapenda dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan jawaban.
- (5) Jawaban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
 - a. mengabulkan permohonan dengan menerbitkan Keputusan Pengurangan atau penghapusan sanksi administratif; atau
 - b. menolak permohonan dengan menerbitkan surat penolakan disertai dengan alasan yang jelas.

BAB XI

PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN

Pasal 47

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Wali Kota atau Kepala Bapenda melakukan pembetulan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD, SKPDN atau SKPDLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal surat dimaksud, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.

Bagian Kesatu
Pembetulan Ketetapan

Pasal 48

- (1) Kepala Bapenda melaksanakan pembetulan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau STPD yang dalam penerbitnya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- (2) Pelaksanaan pembetulan, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD atas permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. permohonan diajukan kepada kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, kecuali apabila Wajib Pajak atau penanggung pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
 - b. terhadap pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, Kepala BPKAD menertibkan salinan Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD;
 - c. terhadap Keputusan pembetulan Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud pada huruf b diberi tanda tangan dengan cap pembetulan dan dibubuhi paraf pejabat yang ditunjuk;
 - d. Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD sebagaimana dimaksud dalam huruf c harus disampaikan kepada Wajib Pajak atau Penanggung jawab Pajak paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD tersebut;
 - e. besaran Pajak sebagaimana tercantum dalam Keputusan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kalender sejak Keputusan tersebut diterbitkan;

f. dengan . . .

- f. dengan diterbitkannya Keputusan pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula dibatalkan dan selanjutnya disimpan sebagai arsip dalam administrasi perpajakan;
- g. Surat Ketetapan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD semula, sebelum disimpan sebagai arsip sebagaimana dimaksud pada huruf f, harus di beri tanda silang dan paraf serta dicantumkan kata-kata "dibatalkan"; dan
- h. dalam hal permohonan Wajib Pajak atau penanggung Pajak ditolak, Kepala Bapenda segera menertibkan Keputusan Penolakan Pembetulan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diajukannya permohonan.

Bagian Kedua Pembatalan Ketetapan

Pasal 49

- (1) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan Pajak kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda.
- (2) Pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD.
- (3) Pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan pertimbangan keadilan atau adanya temuan baru.
- (4) Pelaksanaan pembatalan ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Kepala Bapenda melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pemeriksaan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan; dan
 - b. melaporkan kepada Wali Kota.
- (5) Atas laporan Kepala Bapenda, Wali Kota menertibkan Keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan Pajak.
- (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan Pajak, Wali Kota memerintahkan Kepala Bapenda untuk menertibkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru serta menertibkan tanda silang pada SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang lama dan selanjutnya diberi catatan/keterangan bahwa Surat Ketetapan "dibatalkan" serta dibubuhi paraf dan nama pejabat yang bersangkutan.

(7) Dalam . . .

- (7) Dalam hal menolak permohonan pembatalan ketetapan Pajak atas SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang telah diterbitkan dikukuhkan dengan Keputusan Penolakan Pembatalan oleh Wali Kota, Kepala Bapenda atas permohonan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak dapat membatalkan ketetapan Pajak yang tidak benar.

BAB XII TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 50

Atas Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi karena:

- a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
- b. pembayaran BPHTB telah dilakukan sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan; atau
- c. ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB telah dibayar.

Bagian Kedua Tata Cara

Pasal 51

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda.
- (2) Dalam mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wajib Pajak harus melampirkan:
 - a. SSPD-BPHTB Asli;
 - b. fotokopi identitas Wajib Pajak;
 - c. fotokopi SPPT tahun berkenaan;
 - d. fotokopi buku rekening;
 - e. surat pernyataan bermaterai cukup dibuat oleh Wajib Pajak yang menyatakan pembatalan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila pembayaran BPHTB telah dilakukan sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan;

f. Risalah . . .

- f. Risalah Lelang, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena penunjukan pembeli dalam lelang; atau
 - g. fotokopi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dilegalisir oleh Pejabat/Instansi yang berwenang.
- (3) Tanda penerimaan Surat Permohonan yang diberikan oleh Bapenda atau Pejabat yang ditunjuk, atau tanda Pengiriman surat permohonan melalui pos tercatat yang menjadi tanda bukti untuk memperoleh Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 52

- (1) Kepala Bapenda menunjuk Pejabat/Panitia Pemeriksa untuk melakukan Pemeriksaan terhadap permohonan dan kelengkapan data yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) dan ayat (2).
- (2) Sejak diterimanya permohonan dan kelengkapan data secara lengkap oleh Pejabat/Panitia Pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, kepala Bapenda harus menertibkan:
- a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari seharusnya terutang;
 - b. SKPDN, apabila jumlah BPHTB sama dengan jumlah BPHTB yang seharusnya terutang; atau
 - c. SKPDKB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata kurang dari jumlah BPHTB yang seharusnya terutang.

Pasal 53

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, dilakukan setelah memperhitungkan utang Pajak lainnya yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak yang bersangkutan.
- (2) Perhitungan utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila berdasarkan pemeriksaan kelengkapan data Wajib Pajak memiliki utang Pajak lainnya.

Pasal 54

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dilakukan dengan membayar kepada Wajib Pajak sesuai dengan nilai yang tertera dalam SKPDLB dan/atau SKPKP-BPHTB yang telah diterbitkan.

(2) Pembayaran . . .

- (2) Pembayaran kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPP dan SPM.

Pasal 55

- (1) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa Pajak tahun yang sama dengan penerimaan BPHTB, maka pembebanannya ada pada rekening pendapatan BPHTB.
- (2) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa Pajak tahun berbeda, maka pembebanannya ada pada rekening belanja tidak terduga yang pelaksanaannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

- (1) Terhadap permohonan restitusi atau kompensasi yang memenuhi persyaratan, maka Kepala Unit Pelaksana Teknis BPHTB melakukan penelitian atas persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2).
- (2) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi ketentuan, maka kepala Unit Pelaksana Teknis BPHTB menerbitkan SKPDLB.

BAB XIII

KEWENANGAN

Pasal 57

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Wali Kota dapat memberikan pengurangan BPHTB kepada Wajib Pajak.
- (2) Dalam rangka percepatan pelayanan kepada masyarakat Wali Kota mendelegasikan sebagian kewenangan pemberian pengurangan BPHTB kepada Kepala Bapenda.
- (3) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), apabila pemberian pengurangan BPHTB terutang dibawah Rp1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah), ditetapkan dengan Keputusan Kepala Bapenda.
- (4) Dalam hal pemberian pengurangan BPHTB terutang diatas Rp1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah), Kepala Bapenda menyampaikan telaahan staf mengenai pengurangan BPHTB serta hasil penelitian, paling lama 15 (lima belas) hari kerja kepada Wali Kota setelah diterimanya surat permohonan.
- (5) Pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

BAB XIV . . .

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 58

- (1) Terhadap Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran BPHTB tanpa pengurangan BPHTB, tidak dapat mengajukan kembali permohonan pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Terhadap Wajib Pajak yang telah memperoleh keputusan pengurangan BPHTB sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini, tidak dapat mengajukan permohonan kembali atau mengajukan kelebihan pembayaran BPHTB atas objek Pajak yang telah memperoleh keputusan tersebut.
- (3) Terhadap Wajib Pajak yang telah mengajukan permohonan dan saat ini sedang diproses permohonan keputusan pengurangan BPHTB sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini, dapat diberikan pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Wali Kota ini.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Dengan berlakunya Peraturan ini:

- a. Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Makassar Tahun 2017 Nomor 1); dan
- b. Peraturan Wali Kota Makassar Nomor 46 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Makassar Tahun 2022 Nomor 46).

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 59 . . .

Pasal 60

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 Makassar.

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal 8 September 2025

WALI KOTA MAKASSAR,

ttd

MUNAFRI ARIFUDDIN

Diundangkan di Makassar
pada tanggal 8 September 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

ttd

A. ZULKIFLY

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2025 NOMOR 21

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Makassar



Dr. Asrul Mimina, SH., MH.