

**SALINAN**



**PROVINSI JAWA TIMUR  
PERATURAN WALI KOTA BATU  
NOMOR 19 TAHUN 2021**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BATU  
NOMOR 34 TAHUN 2020 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALI KOTA BATU,**

Menimbang : bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (5) huruf c Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 8 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah serta untuk tertibnya administrasi dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Batu Nomor 34 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Batu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 91, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4118);  
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);  
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
  5. 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 dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
  6. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
  8. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

10. 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);
11. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah 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;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
14. Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 8 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
15. Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah;
16. Peraturan Wali Kota Batu Nomor 34 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
17. Peraturan Walikota Kota Batu Nomor 127 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Batu;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BATU NOMOR 34**

## **TAHUN 2020 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

### **Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Batu Nomor 34 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 4 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Batu.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Batu.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Batu.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Batu.
5. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
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. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. 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.

9. 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.
10. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
11. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
12. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah suatu nilai pengurang atas nilai NPOP dalam penghitungan BPHTB terutang.
13. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
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 pajak daerah.
15. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Wali Kota paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang.
16. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
17. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dan usaha Wajib Pajak

dalam melaksanakan hak dan kewajiban Perpajakan Daerah.

18. 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.
19. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
21. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok-pokok sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
25. 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 dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.

26. Sanksi Administratif adalah sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang melakukan pelanggaran administrasi dalam bidang perpajakan.
27. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak/penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur/memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyadaraan dan menjual barang yang telah disita.
28. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
29. Penyitaan adalah tindakan Juru Sita Pajak untuk menguasai barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan.
30. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
31. Lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara khusus dan tertulis melalui pengumpulan peminat atau calon pembeli.
32. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap suatu Keputusan yang dapat diajukan banding, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
33. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap

Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

34. Kahar (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak atau kekuasaan Wajib Pajak yang mengakibatkan wajib pajak tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar pajak sepenuhnya atau sebagian, atau tidak tepat waktu.
  35. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Daerah Kota Batu.
2. Ketentuan Pasal 4 ayat (3) diubah, sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

#### **Pasal 4**

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
  - a. jual beli adalah harga transaksi;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris 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) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkantoran pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
  - (4) Dalam hal NJOP Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat didasarkan pada surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
  - (5) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
  - (6) Surat keterangan NJOP Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
  - (7) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  - (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP

ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

3. Ketentuan Pasal 10 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 10**

- (1) Dalam menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris memenuhi kewajiban pajaknya dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD diisi dengan cara mengakses secara online pada situs web *online* pajak.
- (3) SSPD harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta dilampiri berkas pendukung pengajuan yang diunggah melalui situs web *online* pajak yang terdiri dari:
  - A. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Jual Beli, Tukar Menukar wajib dilampiri:
    - 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
    - 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
    - 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penjual dan Pembeli;
    - 4) Akta Jual beli;
    - 5) Penunjang Jual Beli, misalnya SHM, Surat Riwayat Tanah, Letter C, Surat Keterangan Tanah tidak dalam sengketa, Surat Pemesanan Rumah (SPR) jika dibeli dari Pengembang;
    - 6) Surat pernyataan jual beli dan kuitansi;
    - 7) Foto objek pajak disertai titik koordinat;
    - 8) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
    - 9) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga penerima kuasa.
  - B. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Hibah, Hibah Wasiat wajib dilampiri:

- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
- 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
- 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Pemberi dan Penerima Hibah;
- 4) Akta Hibah;
- 5) Penunjang Hibah (misalnya SHM, Letter C, Surat riwayat tanah, Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa);
- 6) Foto objek pajak disertai titik koordinat;
- 7) Surat kuasa jika diuasakan; dan
- 8) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.

C. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Waris wajib dilampiri:

- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
- 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
- 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Ahli Waris;
- 4) Akta Kematian/Surat Keterangan Kematian;
- 5) Surat Pernyataan Ahli Waris;
- 6) Foto objek pajak disertai titik koordinat;
- 7) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
- 8) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.

D. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Akta Pembagian Hak Bersama wajib dilampiri :

- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
- 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
- 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Hak;
- 4) Akta Pembagian Hak Bersama;
- 5) Foto objek pajak disertai titik koordinat;

- 6) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
  - 7) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.
- E. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Penunjukan Pembeli dalam Lelang wajib dilampiri:
- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
  - 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
  - 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Pemilik lama dan Pemenang Lelang;
  - 4) Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM);
  - 5) Kuitansi pelunasan pembayaran dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
  - 6) Hasil pelaksanaan lelang;
  - 7) Foto objek pajak disertai titik koordinat;
  - 8) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
  - 9) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.
- F. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) wajib dilampiri:
- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
  - 2) SPPT PBB sesuai tahun penerbitan sertifikat dan tidak ada tunggakan PBB;
  - 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemberi dan/atau Penerima Hak;
  - 4) Fotokopi Sertifikat PTSL;
  - 5) Foto objek pajak disertai titik koordinat;
  - 6) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
  - 7) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.

G. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dari Pemberian Hak Baru wajib dilampiri:

- 1) Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB;
  - 2) SPPT PBB tahun berjalan dan tidak ada tunggakan PBB;
  - 3) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Hak;
  - 4) Surat Keterangan sporadik dari Desa;
  - 5) Surat bukti penguasaan lahan, misalnya Surat Oper Garap;
  - 6) Surat Kuasa jika dikuasakan; dan
  - 7) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penerima Kuasa.
- (4) Petugas Bapenda hanya melakukan penelitian/verifikasi kelengkapan administrasi terhadap setiap penerimaan dokumen SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Berdasarkan hasil penelitian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka:
- a. Jika berkas pendukung pengajuan dinyatakan lengkap dan benar, maka SSPD diterima kemudian kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris diberikan Nomor Identifikasi Objek Pajak (NIOP) atau kode pembayaran; dan
  - b. Jika berkas pendukung pengajuan tidak lengkap, maka SSPD dikembalikan kepada Wajib Pajak melalui PPAT, PPAT/S, atau Notaris melalui notifikasi yang dikirimkan melalui situs web *online* pajak.

4. Ketentuan Pasal 12 diubah, sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 12**

Pengesahan SSPD-BPHTB dilakukan oleh Kepala Bapenda.

5. Ketentuan Pasal 21 ayat (5) huruf a angka 4, huruf b angka 3 dan angka 4 diubah, sehingga Pasal 21 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 21**

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian secara tertulis dengan dilampiri kelengkapan dokumen yang dibutuhkan kepada Wali Kota melalui Bapenda.
- (2) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dalam hal:
  - a. pajak yang dibayar lebih besar dari pajak terhutang yang meliputi:
    1. permohonan pengurangan di kabulkan;
    2. permohonan keberatan dikabulkan;
    3. permohonan banding dikabulkan;dan/atau
  4. salah memperhitungkan BPHTB terutang.
  - b. dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang; dan/atau
  - c. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut batal.
- (3) Wali Kota dan/atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (4) Atas permohonan pengembalian pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kemudian dilakukan pemeriksaan administrasi dan pemeriksaan lapangan dan dituangkan dalam berita acara.
- (5) Tata cara pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Wajib Pajak pribadi (umum):

pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Wali Kota melalui Bapenda dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk WP;
2. fotokopi NPWP atau surat keterangan tidak mempunyai NPWP;
3. fotokopi Kartu Keluarga;
4. Surat permohonan pengembalian bermaterai dan/atau dalam hal permohonan keberatan dikuasakan kepada pihak lain harus dengan melampirkan surat kuasa;
5. fotokopi akte jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Wali Kota;
6. alasan pembatalan Transaksi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris (khusus batal Transaksi);
7. fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan atau melunasi tunggakan; dan
8. SSPD-BPHTB yang sudah di validasi.

b. Wajib Pajak Badan:

pengajuan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Wali Kota melalui Bapenda dalam bahasa Indonesia disertai dengan alasan-alasan yang jelas dan dilampiri dengan:

1. fotokopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya;
2. fotokopi susunan pengurus;
3. Surat permohonan bermaterai;
4. Surat kuasa jika dikuasakan dengan bermaterai;
5. fotokopi SPPT PBB dan fotokopi lunas PBB tahun berjalan dan atau melunasi tunggakan;
6. fotokopi akte jual beli/sertifikat (kecuali batal Transaksi), bukti pembayaran pajak BPHTB dari Bank atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Wali Kota;

7. SSPD-BPHTB yang sudah di validasi; dan
  8. keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Wali Kota (bagi Badan usaha milik daerah yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi).
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Wali Kota tidak memberikan suatu keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan.
  - (7) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan apabila dipandang perlu oleh Tim Pemeriksa yang ditetapkan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.
6. Ketentuan Pasal 28 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 28**

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pembatalan ketetapan pajak kepada Wali Kota melalui 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 menerbitkan keputusan menerima atau menolak permohonan pembatalan ketetapan pajak.
  - (6) Dalam hal menerima permohonan pembatalan ketetapan pajak, Wali Kota memerintahkan Kepala Bapenda untuk menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB atau STPD yang baru serta emmberikan 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; dan
  - (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.
7. Ketentuan Pasal 29 ayat (2) ditambahkan 1 (satu) huruf yakni huruf d, ayat (3) huruf c, dan huruf f diubah sehingga Pasal 29 berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 29**

- (1) Wajib pajak atau penanggung pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan atau keringanan pajak kepada Kepala Bapenda.
- (2) Permohonan pengurangan atau keringanan pajak harus diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia, paling kurang memuat nama dan alamat wajib pajak atau penanggung pajak, jenis pajak dan besar pengurangan pajak yang dimohon dan alasan yang mendasari diajukannya permohonan pengurangan pajak serta melampirkan:
  - a. Salinan/fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Identitas Pemohon;
  - b. Salinan/fotokopi surat kepemilikan hak;
  - c. SSPD-BPHTB/SKPDKB/SKPDKBT/STPD;dan
  - d. Dokumen lain yang diperlukan.

- (3) Pemberian pengurangan dan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan atau keadaan tertentu yaitu:
- a. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung atau dibayar secara angsuran dari pengembang diberikan pengurangan sebesar 25% (dua puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang;
  - b. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang terutang;
  - c. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dan merupakan wajib pajak tidak mampu, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
  - d. Wajib pajak orang pribadi yang menerima waris atau hibah wasiat dan merupakan wajib pajak tidak mampu, diberi pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
  - e. Wajib pajak orang pribadi berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar pajak terutang dapat diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak terutang;
  - f. Wajib pajak orang pribadi yaitu veteran, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya untuk objek pajak rumah tinggal dan tidak untuk kepentingan bisnis yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Desa/Kelurahan setempat dapat diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus);

- g. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan berpenghasilan rendah di bawah UMK, diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus) dari BPHTB yang terutang;
  - h. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta dapat diberikan pengurangan sebesar 75% (tujuh puluh lima perseratus) dari pajak yang terutang;
  - i. Pemberian pengurangan BPHTB dengan pertimbangan kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang; dan
  - j. Perolehan tanah dan/atau bangunan oleh yayasan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat, diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari pajak yang terutang.
- (4) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dari permohonan Wajib Pajak atau penanggung pajak, kepala Bapenda menyampaikan Keputusan menolak atau menerima permohonan pengurangan ketetapan pajak kepada Wajib Pajak atau penanggung pajak.

8. Di antara Pasal 37 dan Pasal 38, disisipkan 1 pasal yakni Pasal 37A, yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 37A**

- (1) Semua ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Nomor 34 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan nomenklatur BKD diubah dan harus dibaca Bapenda.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Wali Kota ini Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun Anggaran 2021 berpedoman pada Peraturan Wali Kota ini.

**Pasal II**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Batu.

Ditetapkan di Batu  
pada tanggal 16 Maret 2021

**WALI KOTA BATU,**

**ttd**

**DEWANTI RUMPOKO**

Diundangkan di Batu  
pada tanggal 16 Maret 2021  
**SEKRETARIS DAERAH KOTA BATU,**

ttd

**ZADIM EFFISIENSI**

**BERITA DAERAH KOTA BATU TAHUN 2021 NOMOR 19/B**