



**WALIKOTA MAGELANG**  
PROVINSI JAWA TENGAH

BERITA DAERAH KOTA MAGELANG  
TAHUN 2021 NOMOR 44

---

PERATURAN WALIKOTA MAGELANG  
NOMOR 44 TAHUN 2021  
TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN WALIKOTA MAGELANG  
NOMOR 82 TAHUN 2017 TENTANG PEDOMAN PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Magelang telah ditetapkan pedoman pemungutannya dengan Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka untuk memenuhi asas keadilan dan pemerataan, dan asas nondistorsi, maka perlu melakukan akomodasi kebijakan jenis peralihan hak dan mekanisme pengembalian kelebihan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan kebijakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Magelang, maka Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan perlu diubah;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat;
  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) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  4. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2010 Nomor 9);
  5. Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Magelang Tahun 2017 Nomor 82);



MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN WALIKOTA MAGELANG NOMOR 82 TAHUN 2017 TENTANG PEDOMAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Magelang Tahun 2017 Nomor 82) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Magelang Nomor 48 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Magelang Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kota Magelang Tahun 2020 Nomor 48) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Magelang.
4. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disingkat BPKAD adalah Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah.
5. Kepala BPKAD adalah Kepala BPKAD Kota Magelang.
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kota Magelang.
7. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang.

8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. 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.
11. 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.
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
13. Hubungan Istimewa adalah orang pribadi atau perseorangan adalah keluarga sedarah dan semenda dalam garis keturunan lurus satu derajat atau keluarga sedarah dan semenda dalam garis keturunan ke samping satu derajat.



14. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. 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.
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
17. 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.
18. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
19. Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
20. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

21. Sistem Pemungutan BPHTB secara elektronik yang selanjutnya disebut e-BPHTB adalah aplikasi layanan pengurusan pengalihan hak atas tanah dan bangunan berbasis web server.
  22. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
2. Di antara Ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7 disisipkan 2 (dua) pasal yakni Pasal 6A dan Pasal 6B yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6A

- (1) Dalam hal Nilai Pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b sampai dengan huruf n tidak diketahui, nilai perolehan objek Pajak ditetapkan berdasarkan klarifikasi Tim Penilai kepada Wajib Pajak.
- (2) Klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah tim penilai melakukan pemeriksaan lapangan terhadap objek pajak.
- (3) Hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- (4) Tim penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melibatkan unsur analis pajak daerah dari BPKAD yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6B

- (1) Penetapan nilai perolehan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a, dilengkapi dengan bukti pendukung berupa Berita Acara pemeriksaan yang wajib diisi dan ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (2) Berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi kesepakatan Nilai perolehan objek pajak sesuai dengan nilai pasar dan transaksi dianggap terjadi pada tahun berkenaan.



3. Di antara Ketentuan Pasal 14 B dan Pasal 15 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 14 C yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14 C

Ketentuan pemecahan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 A dan Pasal 14 B tidak berlaku untuk perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa pemindahan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan dan waris.

4. Ketentuan pasal 16 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Berdasarkan persetujuan proses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) fungsi penetapan dan pelaporan di BPKAD melakukan:
  - a. pemeriksaan kebenaran data yang tercantum dalam SSPD dan dokumen pendukung SSPD berdasarkan data objek BPHTB;
  - b. melakukan klarifikasi terhadap penjual, pembeli, dan/atau para pihak terkait untuk memperoleh bukti pendukung.
- (2) Jika kebenaran informasi objek BPHTB dalam SSPD dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka fungsi penetapan dan pelaporan di BPKAD melakukan pengecekan data yang tercantum pada e-BPHTB dan melakukan *approval* pada e-BPHTB.
- (3) Fungsi penetapan dan pelaporan di BPKAD mengajukan SSPD yang telah diverifikasi untuk dilakukan validasi oleh Kepala BPKAD dengan menandatangani SSPD tersebut.
- (4) Penandatanganan SSPD/SKPDKB/SKPDKBT yang telah diverifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat 3 (tiga) didelegasikan kepada Kepala Bidang Pendapatan BPKAD.

5. Ketentuan Pasal 24 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

- (1) Dalam hal kebenaran informasi objek BPHTB dalam SSPD dan kelengkapan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) tidak terpenuhi, maka dapat diterbitkan:
    - a. SKPDKB untuk kekurangan pembayaran; dan
    - b. SKPDLB untuk kelebihan pembayaran.
  - (2) Apabila terjadi kurang bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, fungsi pelayanan dan penelitian menyerahkan SKPDKB kepada wajib pajak untuk melakukan pembayaran.
  - (3) Dalam hal SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikemudian hari masih kurang bayar berdasarkan hasil audit, maka fungsi pelayanan dan penelitian berkas menerbitkan SKPDKBT.
6. Di antara Pasal 24 dan Pasal 25 disisipkan 5 pasal, yakni Pasal 24A sampai dengan 24E, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24A

SKPDLB dapat diterbitkan apabila:

- a. BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;
- b. perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan batal dilaksanakan dan belum dilakukan penandatanganan akta jual beli;
- c. Adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang membatalkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB telah dibayar.

Pasal 24B

- (1) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota dengan tembusan kepada Kepala BPKAD.



- (2) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
- a. SSPD-BPHTB Asli;
  - b. fotocopy identitas Wajib Pajak;
  - c. fotocopy SPPT PBB P2 tahun bersangkutan;
  - d. fotocopy buku rekening Bank;
  - e. untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24A huruf b:
    1. pemohon membuat surat pernyataan bermeterai cukup yang menyatakan pembatalan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan; dan
    2. PPAT membuat surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa PPAT tidak pernah menerbitkan akta jual beli untuk pemohon.
  - f. risalah lelang, dalam perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena penunjukan pembeli dalam lelang; dan/atau
  - g. fotokopi salinan putusan pengadilan yang membatalkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB telah dibayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24A huruf c.
- (3) Tanda bukti penerimaan surat permohonan terhitung berdasarkan tanda terima surat yang dilakukan oleh fungsi pelayanan dan penelitian baik yang disampaikan secara langsung maupun yang menggunakan jasa pengiriman.

#### Pasal 24C

- (1) Fungsi pelayanan dan penelitian melakukan penelitian atas kelengkapan administrasi berkas permohonan pengembalian lebih bayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24B.

- (2) Berkas permohonan pengembalian lebih bayar yang telah dinyatakan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada fungsi penetapan dan pelaporan untuk dilakukan penelitian dan penghitungan kembali atas permohonan kelebihan pembayaran.
- (3) Hasil penelitian dan penghitungan Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.
- (4) Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan sebagai kajian kepada Walikota guna pemberian keputusan.
- (5) Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Walikota harus memberikan keputusan, sebagai dasar penerbitan SKPDLB.
- (6) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Walikota tidak memberikan keputusan, maka permohonan dianggap disetujui.
- (7) Berdasarkan keputusan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) atau persetujuan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Kepala BPKAD menerbitkan SKPDLB paling lama 1 (satu) bulan sejak keputusan atau persetujuan Walikota.

#### Pasal 24D

- (1) Berdasarkan SKPDLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24C ayat (6) pengembalian kelebihan pembayaran dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (2) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran melebihi batas waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Walikota memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) perbulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran.



- (3) Pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui restitusi yang terjadi dalam masa pajak tahun yang sama dengan penerimaan BPHTB dibebankan pada rekening pendapatan BPHTB.
- (4) Dalam hal pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui restitusi yang terjadi pada masa pajak tahun yang berbeda dibebankan pada rekening Belanja Tidak Terduga yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### 24E

Dalam hal Wajib pajak mempunyai utang Pajak lainnya dan/atau kewajiban yang belum terpenuhi/dibayar masa pajak berikutnya, maka kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24D diperhitungkan untuk melunasi utang Pajak dimaksud.

7. Ketentuan Pasal 25 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 25

- (1) Fungsi penetapan dan pelaporan berkas menerbitkan SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB sebanyak 2 (dua) rangkap.
- (2) Fungsi pelayanan dan penelitian berkas menyampaikan SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB beserta tanda penerimaan SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB kepada fungsi penagihan.
- (3) Fungsi penagihan menyampaikan SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB kepada Wajib Pajak.
- (4) Tanda penerimaan SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB harus ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (5) SKPDKB/SKPDKBT/SKPDLB lembar 1 diperuntukkan bagi Wajib Pajak dan lembar 2 dikembalikan ke fungsi pelayanan dan penelitian berkas sebagai arsip.

Pasal II

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Magelang  
pada tanggal 6 Oktober 2021



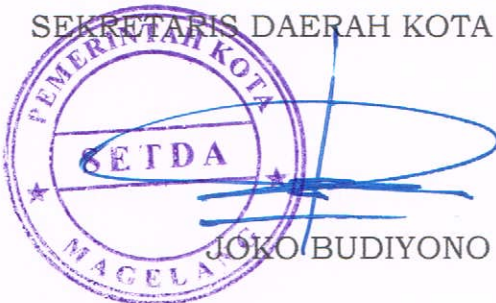
WALIKOTA MAGELANG,

MUCHAMAD NUR AZIZ



Diundangkan di Magelang  
pada tanggal 6 Oktober 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAGELANG,



JOKO BUDIYONO

LEMBARAN DAERAH KOTA MAGELANG TAHUN 2021 NOMOR 44