



WALIKOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR
NOMOR 46 TAHUN 2022

TENTANG

TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 84 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah, perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 368) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
6. 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-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 6 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5494);
8. 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
9. 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 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-Batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten-Kabupaten Gowa, Maros dan Pangkajene dan Kepulauan dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 193);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah terakhir 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);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
15. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2016 Nomor 8);
16. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 2).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Makassar.
2. Kota adalah Kota Makassar.
3. Walikota adalah Walikota Makassar.
4. Pemerintah Daerah adalah Walikota Makassar sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut azas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
8. Aparatur Sipil Negara yang selanjutnya disingkat ASN adalah profesi bagi Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah dengan perjanjian kerja yang bekerja pada Instansi Pemerintah.
9. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Makassar.
10. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.

11. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib pajak 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. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.
13. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
14. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah sesuai 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, Persekutuan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi lainnya, Lembaga dan Bentuk Badan lainnya termasuk Kontrak Investasi Kolektif dan bentuk usaha tetap.
16. Subjek Pajak adalah Orang Pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak.
17. Wajib Pajak adalah Orang Pribadi atau Badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang merupakan hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah.
18. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
19. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
20. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
21. 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.
22. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak Atas Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
23. 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.
24. 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.
25. Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
26. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Orang Pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
27. 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.
28. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

29. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disingkat PPAT/S adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di Daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
30. 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.
31. Tahun Pajak adalah Jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
32. 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.
33. Pemungutan adalah rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data Objek dan Subjek Pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan dan penyetorannya.
34. Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan serta menjual barang yang telah disita.
35. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai atau harga yang digunakan untuk menetapkan besaran BPHTB.
36. 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.
37. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan pajak daerah dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan perhitungannya.
38. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut 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.
39. 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.
40. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terhutang dan tidak ada kredit pajak.
41. 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.
42. 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 ditunjukkan oleh Walikota.
43. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
44. Surat Permintaan Pembayaran, yang selanjutnya disingkat SPP adalah Dokumen yang diterbitkan oleh Pejabat yang bertanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan/bendahara pengeluaran untuk mengajukan permintaan pembayaran.

45. Surat Perintah Membayar, yang selanjutnya disingkat SPM adalah Surat Perintah yang diterbitkan oleh Pengguna Anggaran atau Kuasa Pengguna Anggaran untuk penerbitan SP2D atas beban pengeluaran Dokumen Pelaksanaan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah.
46. 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.
47. 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.
48. Kas Umum Daerah adalah Tempat Penyimpanan Uang Daerah yang ditentukan oleh Walikota untuk menampung seluruh Penerimaan Daerah dan digunakan untuk membayar seluruh Pengeluaran Daerah.
49. Restitusi Pajak adalah Permohonan Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak kepada Negara.

BAB II TATA CARA PENGEMBALIAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

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. adanya 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 3

- (1) Untuk memperoleh Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Badan.
- (2) Dalam mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wajib Pajak harus melampirkan:
 - a. SSPD-BPHTB Asli;
 - b. fotocopy Identitas Wajib Pajak;
 - c. fotocopy SPPT tahun berkenaan;
 - d. fotocopy buku tabungan;
 - e. surat pernyataan bermeterai 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b;
 - f. risalah lelang, dalam hal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena penunjukan pembeli dalam lelang; dan
 - g. fotocopy putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c dan dilegalisir oleh pejabat/instansi yang berwenang.

- (3) Tanda Penerimaan Surat Permohonan yang diberikan oleh Badan 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 4

- (1) Kepala Badan menunjuk Pejabat/Panitia Pemeriksa untuk melakukan Pemeriksaan terhadap permohonan dan kelengkapan data yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 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 Badan harus menerbitkan:
 - a. SKPDLB, apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang 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 5

- (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 6

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilakukan dengan membayar kepada Wajib Pajak sesuai dengan nilai yang tertera dalam SKPDLB dan/atau SKPKP-BPHTB yang telah diterbitkan.
- (2) Pembayaran kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPP dan SPM.

Pasal 7

- (1) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa pajak tahun yang sama dengan penerimaan pajak BPHTB, maka pembebanannya ada pada rekening pendapatan pajak BPHTB.
- (2) Apabila pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB melalui Restitusi yang terjadi dalam masa pajak tahun yang berbeda, maka pembebanannya ada pada rekening Belanja Tidak Terduga yang pelaksanaannya sesuai ketentuan yang berlaku di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal 6 April 2022

WALIKOTA MAKASSAR,



MOH. RAMDHAN POMANTO

Diundangkan di Makassar
pada tanggal 6 April 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,



M ANSAR

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2022 NOMOR 46