



SALINAN

WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR  
NOMOR 1 TAHUN 2020

TENTANG

PENYETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah, serta dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli telah banyak dilakukan di Pemerintah Kota Makassar dalam proses jual beli, maka dipandang perlu ada fasilitas yang dapat digunakan untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebagai kredit Pajak Daerah guna mencegah penghindaran Pajak;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Walikota Makassar tentang Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli;

- 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 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
4. 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);
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-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183);



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

2

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 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 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 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-Batas Daerah Kotamadya Makassar Dan Kabupaten-kabupaten Gowa, Maros Dan Pangkajene dan Kepulauan Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang Menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 193);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
11. 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);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
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 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 Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2009 Nomor 4);



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

3

15. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (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 2016 Nomor 2).

**M E M U T U S K A N :**

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR TENTANG PENYETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Makassar.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Makassar.
4. Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.
5. Organisasi Perangkat Daerah yang disingkat OPD adalah unsur pembantu Kepala Daerah dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah Kota Makassar yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas, Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan dan Kelurahan sesuai kewenangan dan tanggungjawab berdasarkan tupoksi masing-masing.
6. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah untuk hunian dan/atau bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
9. Rumah susun hunian adalah rumah susun dengan fungsi utama hunian seperti apartemen atau kondominium.
10. Rumah susun bukan hunian merupakan rumah susun dengan fungsi utama bukan hunian seperti perkantoran, pusat perbelanjaan/pertokoan/mall/pasar/pergudangan dan bangunan bertingkat sejenisnya.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

4

11. 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 apa pun firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Pembeli adalah orang perseorangan atau Badan yang bertindak sebagai konsumen rumah.
13. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Restitusi adalah kelebihan pembayaran PBB yang dikembalikan kepada wajib pajak dalam bentuk uang tunai atau pemidahbukuan.
15. 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.
16. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB adalah kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.
17. Kredit Pajak Daerah adalah memperhitungkan BPHTB yang telah dibayar atau dipungut dimuka dengan jumlah pajak yang terutang pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
18. Uang Muka adalah uang yang digunakan sebagai pembayaran atas tanah dan/atau bangunan.
19. 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.
20. Pajak Daerah 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.

BAB II  
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini meliputi :

- a. Penyetoran;
- b. Cara Restitusi dan Kompetensi; dan
- c. Sanksi Administratif;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

5  
BAB III  
PENYETORAN

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau Badan yang melakukan PPJB yang dimaksudkan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan memasukkan BPHTB sebagai komponen pada harga transaksi, wajib menyetorkan BPHTB kepada Pemerintah Kota Makassar.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret dan Rumah Susun.
- (3) Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
  - a. Rumah susun hunian; dan/atau
  - b. Rumah susun bukan hunian.

Pasal 4

BPHTB yang disetorkan oleh Penjual berdasarkan PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Objek PPJB telah selesai dibangun;
- b. BPHTB menjadi komponen pada harga transaksi; dan
- c. Pembeli telah membayar lunas Uang muka atau telah selesai memenuhi kewajiban pembayaran atas objek PPJB.

Pasal 5

- (1) Penyetoran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan oleh pihak Penjual dengan menggunakan surat setoran pajak daerah.
- (2) BPHTB yang telah disetorkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui sebagai Kredit Pajak Daerah.
- (3) Kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), merupakan hak dari Pembeli yang wajib diperhitungkan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pasal 6

Terhadap PPJB yang ditingkatkan menjadi akta jual beli, maka BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli dihitung berdasarkan nilai perolehan objek pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhitungkan BPHTB yang telah disetorkan oleh penjual berdasarkan PPJB sebelumnya sebagai kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) adalah harga transaksi yang tercantum dalam PPJB.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

6

- (2) BPHTB disetorkan oleh penjual sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB atau serah terima kunci dari penjual kepada pembeli.
- (3) Tarif, cara perhitungan dan sistem serta prosedur penyetoran BPHTB yang dilakukan oleh penjual berpedoman pada peraturan perundang-undangan mengenai BPHTB.

BAB IV  
CARA RESTITUSI DAN KOMPENSASI

Pasal 8

- (1) Dalam hal terjadi pembatalan transaksi berdasarkan PPJB, maka terhadap BPHTB yang telah disetorkan sebagai Kredit Pajak Daerah dapat diajukan restitusi atau kompensasi.
- (2) Restitusi atau kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis oleh pembeli yang berisi alasan pembatalan, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. Fotokopi akta pembatalan transaksi dari notaris;
  - b. Fotokopi KTP Penjual dan Pembeli atau kuasanya apabila dikuasakan;
  - c. Surat kuasa apabila dikuasakan;
  - d. Surat setoran pajak daerah atas BPHTB yang telah disetorkan sebelumnya;
  - e. Nomor rekening bank dari Pembeli; dan
  - f. Bukti transfer atau tanda bukti pengembalian pembayaran atas unit Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret dan Rumah Susun.
- (3) Restitusi atau kompensasi atas BPHTB yang disetorkan sebagai Kredit Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diproses sepanjang PPJB yang dilakukan antara Penjual dan Pembeli belum ditingkatkan menjadi akta jual beli.
- (4) Terhadap permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dianggap sebagai permohonan dan tidak dapat diproses.

Pasal 9

- (1) Terhadap permohonan restitusi atau kompensasi yang memenuhi persyaratan, maka Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah melakukan penelitian atas persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).
- (2) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi ketentuan, maka Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah menerbitkan surat ketetapan pajak daerah lebih bayar.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

7

- (3) Mekanisme proses permohonan dan proses pencairan atas permohonan restitusi atau kompensasi berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah.

BAB V  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 10

Terhadap penjual yang telah menerima pembayaran BPHTB dari pembeli dan tidak menyetorkan kepada Pemerintah Kota Makassar dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Makassar  
pada tanggal, 6 Januari 2020

Pj. WALIKOTA MAKASSAR,

TTD

MUH. IQBAL S. SUHAEB

Diundangkan di Makassar  
pada tanggal, 7 Januari 2020

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

TTD

M. ANSAR

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2020 NOMOR 1



Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kota Makassar

Muh. Izhar Kurniawan