SALINAN

WALI KOTA BANJARBARU
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN WALI KOTA BANJARBARU
NOMOR 45 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BANJARBARU NOMOR 49 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJARBARU,

Menimbang :

a. bahwa pemberian insentif berupa pengurangan maupun pembebasan pajak daerah harus diberikan secara selektif dan tepat sasaran, sehingga penerimaan pajak daerah dapat optimal;

b. bahwa perkembangan Kota Banjarbaru hingga saat ini tentunya tidak terlepas dari jasa masyarakat yang berstatus pimpinan daerah, tokoh masyarakat, tokoh budaya maupun tokoh agama yang sangat berperan dalam memajukan pembangunan di Kota Banjarbaru;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali kota tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Banjarbaru Nomor 49 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan 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 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3822);

3. Undang – Undang...

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286) 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 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UndangUndang 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 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 Atas Undang-Undang 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetepan 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);

8. Undang-Undang...

8. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 68, Tambahan Lemabaran Negara Republik Indonesia Nomor 6779);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Repubik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5888) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Repubik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Repubik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2021 tentang Penggunaan Tenaga Kerja Asing (Lembaran Negara Repubik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6646);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu atas Tenaga Listrik (Lembaran Negara Repubik Indonesia Tahun 2023 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6848);
13. 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);
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 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 2019 Nomor 157);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Tentang Lembaga Kemasyarakatan Desa dan Lembaga Adat Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 569);

17. Peraturan...

17. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2016 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Nomor 10) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 8 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Organisasi dan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2023 Nomor 8);
18. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 12 tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2022 Nomor 12);
19. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lampiran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2023 Nomor 11);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BANJARBARU NOMOR 49 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Nomor 49 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2024 Nomor 49) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 10 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan bebas BPHTB kepada Wali Kota melalui BPPRD disertai dengan alasan yang jelas.
(2) Objek BPHTB yang dapat mengajukan bebas BPHTB meliputi:
    a. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh diplomatik dan konsulat berdasarkan timbal balik;
    b. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum;
    c. Perolehan Hak Atas Pajak Tanah dan/atau Bangunan oleh badan atau perwakilan internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

d. Perolehan...

d. Perolehan Hak Atas dan/atau Bangunan oleh pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
e. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
f. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
g. Kesesuaian kriteria Objek Pajak tertentu yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, termasuk kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
h. Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria Penghasilan Upah Minimum Kota (UMK) Daerah Kota Banjarbaru dan/atau surat pemberitahuan (SPT) tahunan pajak penghasilan.

(3) Dihapus

(4) Adapun persyaratan permohonan pengajuan bebas BPHTB:
a. fotokopi SPPT PBB;
b. fotokopi KTP dan Kartu Keluarga;
c. fotokopi NPWP Badan untuk Wajib Pajak Badan usaha;
d. surat kuasa apabila dikuasakan;
e. fotokopi kepemilikan tanah/Sertifikat;
f. fotokopi kuitansi jual beli* (Jika pengajuan BPHTB Jual Beli/Balik Nama);
g. surat keterangan dari kelurahan atau kepala desa sesuai domisili Wajib Pajak dan lain sejenisnya yang menerangkan bahwa berpenghasilan rendah/tidak bekerja;
h. fotokopi SK ASN/TNI/Polri dan /atau SK Pensiun**;
i. laporan keuangan tahun terakhir**.

(5) Bebas BPHTB diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan dari Kepala PD yang ditetapkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal permohonan diterima.

(6) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja surat keputusan permohonan bebas BPHTB sebagaimana ayat (1) diatas tidak ditetapkan, BPPRD wajib menerbitkan Surat Keterangan Bebas BPHTB atas permohonan tersebut.

(7) Apabila ditemukan bahwa peruntukan Objek Pajak tersebut tidak sesuai permohonan bebas BPHTB, Wali Kota melalui Kepala PD dapat menerbitkan SKPDKB BPHTB atau SKPDKBT BPHTB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Surat Keterangan Bebas BPHTB.

2. Ketentuan...

2. Ketentuan Pasal 70 huruf e ditambahkan angka 5 (lima) sehingga Pasal 70 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 70

(1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada Wali Kota melalui BPPRD yang ditunjuk dengan disertai alasan yang jelas.
(2) Adapun persyaratan permohonan pengurangan:
    a. fotokopi SPPT PBB;
    b. fotokopi KTP dan kartu keluarga;
    c. fotokopi kepemilikan tanah/sertifikat;
    d. fotokopi kuitansi jual beli (Jika pengajuan BPHTB Jual Beli/Balik Nama);
    e. fotokopi surat kematian, surat pernyataan ahli waris, surat kuasa ahli waris (Jika pengajuan BPHTB Waris);
    f. fotokopi surat pernyataan hibah (jika pengajuan BPHTB Hibah);
    g. surat keterangan pembangunan perumahan subsidi dari asosiasi/organisasi pengembang perumahan (Jika pengajuan BPHTB MBR);
    h. surat keterangan dari kelurahan atau kepala desa sesuai domisili Wajib Pajak dan lain sejenisnya yang menerangkan bahwa berpenghasilan rendah/tidak bekerja;
    i. fotokopi sk ASN/TNI/POLRI dan /atau sk pensiun;
    j. laporan keuangan tahun terakhir.
(3) Terhadap permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Penelitian dan Pemeriksaan berkas permohonan dan kelengkapannya atas permohonan pengurangan atau keringanan Pajak.
(4) Pengurangan BPHTB dapat diberikan dalam hal :
    a. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dan tidak mempunyai kemampuan dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan atau kepala desa sesuai domisili Wajib Pajak dan lain sejenisnya yang menerangkan bahwa berpenghasilan rendah/tidak bekerja dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang;
    b. Wajib pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telahfisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan surat keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang;
    c. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan rumah sederhana, dan rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

d. Wajib...

d. Wajib Pajak yang memperoleh hak berdasarkan waris dan hibah wasiat dapat diberikan pengurangan maksimal 50% (lima puluh perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
e. Wajib Pajak pribadi/Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dalam rangka pembangunan rumah umum (perumahan) bagi masyarakat berpenghasilan rendah /rumah subsidi/rumah sederhana / rumah sangat sederhana, diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
f. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dari kegiatan pendaftaran tanah sistematik lengkap dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
g. 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 kebawah maksimal 25% (dua puluh lima persetarus).
h. Wajib pajak orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan melalui transaksi jual beli dan tidak mempunyai kemampuan dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan atau kepala desa sesuai domisili Wajib Pajak dan lain sejenisnya yang menerangkan bahwa berpenghasilan rendah/tidak bekerja diberikan pengurangan maksimal 25%.
i. Wajib Pajak pribadi/Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dalam rangka pembangunan rumah umum (perumahan) komersil diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

(5) Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab dan alasan tertentu:
a. Wajib Pajak orang pribadi veteran, aparatur sipil negara (asn), tni, polri, pensiunan asn, purnawirawan tni/polri dan/atau janda/dudanya yang memiliki KTP di Kota Banjarbaru, memperoleh Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan rumah dinas pemerintah dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus);
b. Wajib Pajak Orang Pribadi Veteran, Aparatur Sipil Negara (ASN), TNI, POLRI, Pensiunan ASN, Purnawirawan TNI/POLRI yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dapat diberikan pengurangan maksimal 25% (dua puluh lima perseratus);
c. Wajib Pajak orang pribadi ASN dan pensiunan ASN dilingkungan pemerintah kota Banjarbaru yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dapat diberikan pengurangan maksimal 50% (lima puluh perseratus);

d. Wajib...

d. Wajib Pajak Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dalam rangka pengadaan perumahan yang dikhususkan bagi anggota KORPRI dapat diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh perseratus;
e. Wajib Pajak Orang Pribadi yang berjasa dalam pembangunan di Kota Banjarbaru (masyarakat yang berstatus pimpinan daerah, tokoh masyarakat, tokoh budaya maupun tokoh agama) diberikan pengurangan maksimal 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang."

3. Ketentuan Pasal 76 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 76

(1) Pengembalian Pembayaran BPHTB terjadi apabila;
   a. dilakukan pembayaran bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang tidak seharusnya terutang;
   b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut batal;
   c. pembayaran BPHTB yang dibayarkan lebih dari satu kal;
   d. akibat lainnya yang terjadi akibat perubahan sistem.
(2) Pengajuan Permohonan pengembalian pembayaran BPHTB hanya dapat diajukan dalam 1 (satu) tahun kalender (12 bulan maksimal), kecuali ayat 1 huruf d.
(3) Untuk memperoleh pengembalian kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Wajib Pajak mengajukan permohonan disertai dengan alasan yang jelas dan dilengkapi persyaratan sebagai berikut:
   a. asli SSPD BPHTB (apabila SSPD BPHTB yang asli tidak ada/hilang maka dilampirkan surat keterangan hilang dari Kepolisian);
   b. NPWP Wajib Pajak;
   c. surat pernyataan kronologis alasan permohonan pengembalian BPHTB;
   d. materai sebanyak 3 lembar
   e. surat kuasa (apabila dikuasakan) dengan bermaterai;
   f. asli dan/atau fotokopi identitas Wajib Pajak dan/atau fotokopi identitas kuasa Wajib Pajak dalam hal dikuasakan;
   g. nomor rekening bank yang aktif atas nama Wajib Pajak/Kuasa apabila dikuasakan.
(4) Keputusan Kepala PD tentang pengembalian pembayaran BPHTB diberikan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja.
(5) Surat Formulir permohonan restitusi sebagaimana Lampiran VIII Peraturan Wali Kota ini.

Pasal II...

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarbaru
pada tanggal 30 Desember 2025

WALI KOTA BANJARBARU,

ttd

ERNA LISA HALABY

Diundangkan di Banjarbaru
pada tanggal 30 Desember 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARBARU,

ttd

SIRAJONI

BERITA DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2025 NOMOR 46