



SALINAN

WALI KOTA MADIUN

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN WALI KOTA MADIUN

NOMOR 43 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 84 TAHUN 2023

TENTANG PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH

DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MADIUN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka optimalisasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan guna mendukung peningkatan pendapatan daerah yang lebih adil dan berkelanjutan bagi masyarakat serta pelaku usaha di Kota Madiun serta penyesuaian ketentuan dengan diundangkannya Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 84 Tahun 2023 tentang tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga perlu diubah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Madiun tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Nomor 84 Tahun 2023 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang NR 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. 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 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 Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu atas Tenaga Listrik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6848);
11. 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);

12. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);
13. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 1/B, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 115) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2025 Nomor 1/B, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 143);
14. Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 84 Tahun 2023 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 84/G);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 84 TAHUN 2023 TENTANG PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 84 Tahun 2023 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2023 Nomor 84/G) diubah sebagai berikut:

1. Di antara Bagian Kedelapan Insentif Fiskal Pajak Daerah pada BAB V dan Bagian Kedelapan Pengurangan Sanksi Administratif pada BAB V disisipkan 1 (satu) Bagian, yakni Bagian KedelapanA sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian KedelapanA

Pengurangan dan Pembebasan BPHTB

2. Di antara Pasal 57 dan Pasal 58 disipkan 4 (empat) pasal, yakni Pasal 57A, Pasal 57B, Pasal 57C, dan Pasal 57D sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 57A

- (1) Pengurangan BPHTB terutang dapat diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal waris, hibah, dan hibah wasiat kepada orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- (2) Waris, hibah, dan hibah wasiat dalam hubungan keluarga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa waris, hibah, dan hibah wasiat kepada ayah/ibu dari anak kandung atau kepada anak dari ayah/ibu kandung, termasuk suami/istri.

Pasal 57B

- (1) Pembebasan BPHTB terutang dapat diberikan kepada Wajib Pajak dalam hal perolehan tanah dan/atau bangunan dari hak waris, hibah, dan hibah wasiat yang secara nyata sudah digunakan untuk kegiatan sosial, keagamaan/peribadatan termasuk prasarananya dan pendidikan yang tidak bertujuan mencari keuntungan.
- (2) Yang dimaksud dengan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni:
 - a. tanah dan/atau bangunan yang secara nyata tidak digunakan untuk mencari keuntungan, seperti tempat ibadah, panti asuhan, panti jompo, dan rumah yatim piatu; dan
 - b. tanah dan/atau bangunan yang secara nyata digunakan untuk pendidikan;

Pasal 57C

Besarnya pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57A ayat (1) terdiri atas:

- a. 30% (tiga puluh persen) dari pajak yang seharusnya terutang untuk Wajib Pajak dengan nilai perolehan objek pajak sebesar Rp400.000.001 (empat ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah);
- b. 40% (empat puluh persen) dari pajak yang seharusnya terutang untuk Wajib Pajak dengan nilai perolehan objek pajak sebesar Rp2.00.000.001 (dua miliar satu rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah); dan
- c. 50% (lima puluh persen) dari pajak yang seharusnya terutang untuk Wajib Pajak dengan nilai perolehan objek pajak lebih dari Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah).

Pasal 57D

Permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57A dan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57B diberikan tanpa permohonan Wajib Pajak.

3. Penyebutan Bagian Kedelapan pada BAB V diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian Kesembilan

Pengurangan Sanksi Administratif

4. Di antara Angka X dan Angka XI Lampiran I Peraturan Wali Kota Madiun Nomor 84 Tahun 2023 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan disipkan 1 (satu) angka, yakni angka XA sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2026.

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

Ditetapkan di Madiun
pada tanggal 20 November 2025

WALI KOTA MADIUN,

ttd

MAIDI

Diundangkan di Madiun
pada tanggal 20 November 2025

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

SOEKO DWI HANDIARTO

BERITA DAERAH KOTA MADIUN
TAHUN 2025 NOMOR 43/G

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009

LAMPIRAN I
PERATURAN WALI KOTA MADIUN
NOMOR 43 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA
NOMOR 84 TAHUN 2023 TENTANG
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

PROSES KERJA DAN BAGAN ALUR TATA CARA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

XA. PENGURANGAN BPHTB

A. GAMBARAN UMUM

Dalam tata cara pengurangan BPHTB (atas waris, hibah, dan hibah wasiat) yang dikarenakan pengenaan BPHTB ini, Wajib Pajak yang memenuhi persyaratan mendapatkan pengurangan menghitung pajak yang terutang dan memperhitungkan besaran pengurangan pajak dan menuangkannya dalam SSPD BPHTB dengan memberi tanda silang (X) pada kotak tanda pengurangan pajak. SSPD BPHTB disampaikan secara elektronik melalui SIMPADAMA Simpadama setelah dilakukan pembayaran pajak sebesar nominal yang tercantum pada SSPD BPHTB.

B. PIHAK TERKAIT

1. Wajib Pajak

Termasuk ahli waris atau penanggung pajak, merupakan pihak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan daerah.

2. Bidang Pengelolaan Pajak Daerah

Merupakan pihak terdepan Bapenda untuk melayani Wajib Pajak dalam menunaikan kewajiban perpajakannya. Petugas menerima berkas permohonan, meneliti kelengkapan berkas, dan meneruskannya ke pihak pemroses.

C. FORMULIR YANG DIGUNAKAN

SSPD BPHTB.

D. DOKUMEN YANG DIHASILKAN

-

E. JANGKA WAKTU PENYELESAIAN

-

F. PROSEDUR KERJA DAN BAGAN ALUR

Tata Cara Pengurangan (untuk pengenaan BPHTB atas waris/hibah/hibah wasiat)		
Uraian Prosedur	Wajib Pajak	Bidang Pengelolaan Pajak Daerah
<p>Pengurangan pajak diberikan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pengenaan BPHTB atas perolehan hak karena waris, hibah atau hibah wasiat dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, termasuk suami/istri <p>Wajib Pajak membuat berkas pengajuan BPHTB beserta lampirannya. Berkas pengajuan BPHTB dapat disampaikan secara mandiri oleh Wajib Pajak atau melalui Notaris dengan memperhitungkan pengurangan pajak sebesar persentase berdasarkan ketentuan perundang – undangan.</p>		
<p>Wajib Pajak menyampaikan (2) Berkas pengajuan BPHTB dilampiri dengan persyaratan yang telah ditentukan ke Bapenda secara online melalui Sistem Informasi Pajak Daerah Kota Madiun.</p> <p>Petugas melakukan penelitian awal terhadap (A) berkas pengajuan BPHTB dan mengklarifikasi hubungan kekeluargaan yang mendasari perolehan hak karena waris, hibah, atau hibah wasiat</p>		
<p>Petugas memproses (3) berkas pengajuan BPHTB dengan penelitian material beserta perhitungan pengurangan pajak atas waris/hibah/hibah wasiat dan melakukan pembahasan dengan Wajib Pajak secara online.</p>		
<p>SSPD BPHTB dapat diunduh oleh Wajib Pajak (4), dalam hal berkas pengajuan tidak memenuhi persyaratan, Wajib Pajak harus menyampaikan (5) pembedulan pengajuan BPHTB (B) dan membayar jumlah/kekurangan pajak yang terutang (a).</p>		

WALI KOTA MADIUN,

ttd

MAIDI

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009