

SALINAN



**WALIKOTA PAGARALAM**  
**PROVINSI SUMATERA SELATAN**

PERATURAN WALI KOTA PAGAR ALAM

NOMOR 27 TAHUN 2024

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PAGAR ALAM,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 104 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Pagar Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4115);

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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

4. 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 55852347) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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);

5. Undang-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 menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Pagar Alam (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2016 Nomor 8) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Pagar Alam (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2021 Nomor 3);



12. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2022 Nomor 3);
13. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2023 Nomor 9);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Pagar Alam.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pagar Alam.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Pagar Alam.
4. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Pagar Alam.
7. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memegang Kas Daerah.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Objek PBB-P2 adalah

Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

12. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
13. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut dengan Wajib PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
14. 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 massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
15. Pendataan Pasif adalah kegiatan pemutakhiran atau pemeliharaan basis data yang dilakukan oleh Petugas PD berdasarkan laporan yang diterima dari Wajib Pajak dan atau pejabat/instansi terkait dengan cara mengisi SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh subjek pajak dan disampaikan ke PD melalui pendaftaran objek pajak data baru, mutasi, pembetulan, pemecahan, pembatalan, penggabungan data yang disampaikan kepada PD.
16. Pendataan Aktif adalah yaitu kegiatan pendataan yang dilakukan oleh PD dengan cara mencocokkan dan menyesuaikan data Objek PBB-P2 dan Subjek PBB-P2 yang ada dengan keadaan sebenarnya di lapangan.
17. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek



dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP.

19. 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, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib PBB-P2.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Elektronik, yang selanjutnya disingkat SPPT-el adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak dalam bentuk e-SPPT.
22. Surat Tanda Terima Setoran, yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
24. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah pajak terutang.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.

29. Tim Pemungut PBB Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Tim Pemungut adalah Pegawai Negeri Sipil yang ditunjuk oleh Dinas untuk melakukan aktivitas pemungutan pajak.
30. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
31. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi utang pajaknya.
32. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak.
33. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam surat pemberitahuan pajak terutang, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
34. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap surat pemberitahuan pajak terutang, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan, atau terhadap pemotongan atau pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
35. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
36. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
37. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi.
38. utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.
39. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.



40. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWPD adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
41. 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, atau badan usaha milik daerah 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.
42. Pendaftaran adalah serangkaian kegiatan untuk menghimpun informasi secara komprehensif terkait objek dan subjek PBB-P2 dengan cara mengisi formulir isian tertentu.
43. Pendataan adalah semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB-P2 sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB-P2 terutang.
44. Penilaian Objek PBB-P2 adalah kegiatan guna menentukan nilai ekonomis atas suatu properti pada saat tertentu atau NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan dalam bentuk pendapat tertulis.
45. Penetapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh fiskus untuk menentukan
46. besaran pajak terutang antara lain: penetapan NJOP, SPPT, SKPD, dan SKPDLB.
47. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya.
48. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
49. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur

standar, yang disebut *computer assisted valuation* dan/atau *computer assisted for mass appraisal*.

## Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam Pemungutan PBB-P2 di Daerah.

## Pasal 3

Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk:

- a. meningkatkan pendapatan asli daerah;
- b. mengoptimalkan pemungutan PBB-P2 di Daerah; dan
- c. memberikan arah pengaturan dalam pemungutan PBB-P2.

## Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini meliputi:

- a. tata Cara Pendataan dan Pendaftaran;
- b. penilaian;
- c. Penetapan;
- d. pembayaran;
- e. Penagihan;
- f. pengurangan PBB-P2;
- g. keberatan dan banding;
- h. pengembalian kelebihan pembayaran;
- i. pembetulan;
- j. sanksi administratif;
- k. pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
- l. pengurangan atau pembatalan SKPD dan/atau STPD; dan
- m. pemungutan secara elektronik.

## BAB II

### TATA CARA PENDATAAN DAN PENDAFTARAN

#### Bagian Kesatu Pendataan

## Pasal 5

- (1) Pendataan Objek PBB-P2 dan Subjek PBB-P2 dilakukan melalui:
  - a. Pendataan Pasif; dan
  - b. Pendataan Aktif.
- (2) Pendataan Objek PBB-P2 dan Subjek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui:
  - a. penyampaian SPOP;
  - b. pengidentifikasian Objek PBB-P2;
  - c. verifikasi data Objek PBB-P2 dan Subjek PBB-P2;
  - d. pengukuran bidang Objek PBB-P2;
  - e. penggambaran peta; dan



- f. pengolahan data grafis oleh PD.
- (3) Dalam melakukan pendataan dengan cara penyampaian SPOP, PD dapat menyampaikan SPOP dan atau LSPOP melalui Kelurahan dan atau Instansi dan atau pihak yang berkaitan dengan pendataan PBB-P2.
- (4) PD dapat bekerjasama dengan instansi terkait yang memiliki data yang berkaitan dengan Objek PBB-P2 dan atau Subjek PBB-P2 untuk pemutakhiran data PBB-P2.
- (5) Pendataan objek PBB-P2 dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk PD.
- (6) Pelaksanaan kegiatan pendataan disusun dengan rencana kerja dan mendapatkan persetujuan dari Kepala PD atas nama Wali Kota.

#### Pasal 6

- (1) Pendataan Subjek PBB-P2 dan Objek PBB-P2 dilakukan oleh PD dengan cara:
  - a. setiap Wajib Pajak wajib mengisi SPOP dan LSPOP;
  - b. SPOP dan LSPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya disertai dengan dokumen yang diperlukan dan disampaikan kepada PD;
  - c. sepanjang tidak ada perubahan data objek pajak, subjek pajak maupun Wajib Pajak maka data SPOP dan LSPOP dapat digunakan untuk penetapan PBB-P2 tahun selanjutnya;
  - d. dalam hal yang menjadi subjek pajak adalah badan, maka yang menandatangani SPOP adalah pengurus atau direksinya;
  - e. dalam hal SPOP ditandatangani bukan oleh subjek pajak, maka harus dilampiri surat kuasa dari subjek pajak.
- (2) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
  - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
  - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
  - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah

- penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
  - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
  - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota; dan
  - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut Pajak Bumi Dan Bangunan oleh pemerintah pusat.

#### Pasal 7

Dalam pelaksanaan pendataan secara pasif, formulir SPOP dapat diperoleh Subjek PBB-P2 di PD atau tempat yang ditentukan.

#### Bagian Kedua Pendaftaran

#### Pasal 8

- (1) Pendaftaran Objek PBB-P2 baru, dilakukan oleh Subjek PBB-P2 atau Wajib PBB-P2 dengan persyaratan sebagai berikut:
  - a. mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Wali Kota melalui PD;
  - b. mengisi SPOP, termasuk lampiran SPOP dengan jelas, benar dan lengkap;
  - c. formulir SPOP dan atau LSPOP dapat diperoleh di PD;
  - d. surat permohonan dan SPOP termasuk lampiran SPOP sebagaimana dimaksud pada huruf b, ditandatangani oleh subjek pajak atau wajib pajak dan dalam hal ditandatangani oleh kuasa, harus dilampiri dengan surat kuasa bermaterai; dan
  - e. surat Permohonan dan SPOP termasuk lampiran SPOP disampaikan kepada Wali Kota melalui PD selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya SPOP oleh subjek pajak atau kuasanya.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan melampirkan:
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
  - b. fotokopi sertifikat hak atas tanah atau fotokopi surat pernyataan pemilikan/penguasaan fisik bidang tanah; dan
  - c. sket lokasi objek pajak.



Pasal 9

- (1) Formulir SPOP dan/atau LSPOP dapat diperoleh pada Kantor PD atau diunduh pada laman resmi PD.
- (2) Terhadap formulir SPOP dan/atau LSPOP yang telah diisi dengan jelas, benar dan lengkap, petugas PD memberikan bukti penerimaan surat kepada Wajib Pajak.
- (3) Atas pendaftaran objek pajak baru PD melakukan penelitian administrasi dan/atau penelitian lapangan.

Pasal 10

- (1) Atas dasar pengalihan objek PBB-P2, Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan mutasi:
  - a. sebagian, yaitu mutasi atas Objek PBB-P2 yang dialihkan sebagian kepada Wajib PBB-P2 lain dengan sisa Objek PBB-P2 masih atas nama Wajib PBB-P2 semula atau nama lain; dan
  - b. seluruhnya, yaitu mutasi atas Objek PBB-P2 yang dialihkan seluruhnya kepada Wajib PBB-P2 lain.
- (2) Terhadap Objek PBB-P2 pecahan diberikan NOP baru dan dilakukan pemutakhiran data grafis.
- (3) Permohonan mutasi Objek PBB-P2 dan Subjek PBB-P2, harus dilengkapi dengan:
  - a. surat permohonan mutasi;
  - b. mengisi SPOP dan lampiran SPOP;
  - c. bukti perolehan/pengalihan Objek PBB-P2;
  - d. fotokopi SPPT PBB-P2 dan bukti lunas PBB-P2 2 (dua) tahun sebelumnya;
  - e. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemilik Surat Tanah;
  - f. fotokopi SSPD BPHTB apabila wajib PBB-P2 tidak dapat melampirkan bukti bayar dari bank; dan
  - g. fotokopi sertifikat hak atas tanah atau fotokopi surat pernyataan pemilikan/penguasaan fisik bidang tanah.
- (4) Atas permohonan mutasi sebagian dan/atau seluruh Objek PBB-P2 dan/atau Subjek PBB-P2. PBB-P2 dilakukan penelitian administrasi dan/atau lapangan oleh PD yang hasilnya dituangkan dalam uraian penelitian.

Pasal 11

- (1) Dalam rangka pendataan, PD mengirimkan formulir SPOP kepada Subjek PBB-P2 dan atau Wajib PBB-P2.
- (2) Dalam hal Subjek PBB-P2 dan atau Wajib PBB-P2 tidak menerima formulir SPOP, Subjek PBB-P2 dan atau Wajib PBB-P2 dapat meminta formulir SPOP kepada PD.

- (3) Subjek PBB-P2 dan/atau Wajib PBB-P2 wajib mengisi dengan jelas, benar, lengkap serta menandatangani SPOP.
- (4) Dalam hal pengisian SPOP dikuasakan kepada pihak lain, surat kuasa harus dilampirkan.
- (5) SPOP yang sudah diisi, dikembalikan/disampaikan kepada PD selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya formulir SPOP oleh Wajib PBB-P2.

#### Pasal 12

- (1) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (5) wajib pajak belum atau tidak mengembalikan SPOP, Kepala PD atas nama Wali Kota menerbitkan Surat Teguran yang berisikan perintah kepada Wajib PBB-P2 untuk segera menyampaikan SPOP.
- (2) Kepala PD atas nama Wali Kota dapat menerbitkan SKPD apabila:
  - a. SPOP sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak disampaikan oleh Wajib PBB-P2;
  - b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib PBB-P2.
- (3) Dalam rangka pendataan, setiap mutasi atau perubahan subjek dan objek pajak harus dilaporkan kepada Wali Kota melalui Kepala PD, yaitu:
  - a. peralihan hak atas perubahan kepemilikan objek pajak yang dilakukan berdasarkan perubahan kepemilikan dalam sertifikat oleh Kantor Pertanahan; dan
  - b. hasil penelitian lapangan oleh PD.

### BAB III PENILAIAN

#### Pasal 13

- (1) Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dilakukan penilaian terhadap objek pajak.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan berdasarkan fakta yang objektif dan dalam rentang waktu yang relevan sehingga menghasilkan penilaian yang sehat dan wajar.

#### Pasal 14

- (1) Dalam melakukan penilaian terhadap objek pajak dilakukan klasifikasi objek pajak meliputi:
  - a. objek pajak umum; atau



- b. objek pajak khusus.
- (2) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan luas tanah berdasarkan kriteria tertentu.
- (3) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. Objek pajak standar; atau
  - b. Objek pajak non standar.
- (4) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a memiliki kriteria sebagai berikut:
  - a. luas tanah kurang atau sama dengan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - b. jumlah lantai pada bangunan kurang atau sama dengan 4 lantai; dan
  - c. luas bangunan kurang atau sama dengan 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
- (5) Objek pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b memiliki kriteria sebagai berikut:
  - a. luas tanah lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - b. jumlah lantai pada bangunan lebih dari 4 lantai; dan
  - c. luas bangunan lebih dari 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
- (6) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus antara lain lapangan golf, pelabuhan laut, bandar udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

#### Pasal 15

Penilaian objek pajak harus dilakukan dengan menggunakan pendekatan sebagai berikut:

- a. pendekatan data pasar;
- b. pendekatan biaya; atau
- c. pendekatan pendapatan.

#### Pasal 16

- (1) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a merupakan metode untuk memperkirakan nilai pasar dari suatu properti berdasarkan perbandingan harga jual properti lain yang serupa yang telah diketahui nilai jualnya.
- (2) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk menentukan NJOP tanah.

Pasal 17

- (1) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b merupakan metode untuk memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan, menghasilkan atau membangun properti pada masa sekarang dalam keadaan baru dikurangi dengan penyusutan, atau depresiasi properti ditambah dengan perkiraan nilai tanah.
- (2) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk menentukan NJOP tanah dan bangunan.

Pasal 18

- (1) Pendekatan pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c merupakan metode untuk memperkirakan pendapatan bersih yang dianalisis berdasarkan jumlah modal investasi yang menghasilkan pendapatan dari jumlah modal tersebut.
- (2) Jumlah modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai kapitalisasi.

Pasal 19

- (1) Penilaian terhadap objek pajak dapat dilakukan dengan cara:
  - a. penilaian Massal; atau
  - b. penilaian individual.
- (2) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
  - a. NJOP tanah yang dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah; dan
  - b. NJOP bangunan yang dihitung berdasarkan DBKB.
- (3) Penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap Objek PBB-P2 dengan kriteria:
  - a. Luas objek pajak dengan ketentuan:
    1. luas tanah lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
    2. jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai; atau
    3. luas bangunan lebih dari 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
  - b. Objek PBB-P2 yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau objek pajak khusus.



## BAB IV PENETAPAN

### Pasal 20

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan sebesar 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena Pajak.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (4) NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib PBB-P2.
- (5) Dalam hal Wajib PBB-P2 memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di wilayah Kota, NJOP tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (6) Klasifikasi NJOP PBB-P2 dimaksud pada ayat (1) lebih lanjut ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.
- (7) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun.
- (8) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.

### Pasal 21

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
  - a. tarif PBB-P2 untuk NJOP Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp999.999.999,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen); dan
  - b. tarif PBB-P2 untuk NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) ditetapkan sebesar 0,175% (nol koma seratus tujuh puluh lima persen).
- (2) Khusus Tarif PBB-P2 yang berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebagai berikut:
  - a. tarif PBB-P2 yang berupa lahan produksi pangan untuk NJOP Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp999.999.999,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen); dan

- rupiah) ditetapkan sebesar 0,05% (nol koma nol lima persen); dan
- b. tarif PBB-P2 yang berupa lahan produksi pangan untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,09% (nol koma nol sembilan persen).

#### Pasal 22

- (1) Wali Kota menetapkan pajak terutang atas PBB-P2 berdasarkan SPOP dan/atau LSPOP dengan menggunakan SPPT.
- (2) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

### BAB V PEMBAYARAN

#### Pasal 23

Penyetoran Pajak Terutang oleh Wajib PBB-P2 atau kuasanya dengan menggunakan SPPT atau NOP.

#### Pasal 24

- (1) Penyetoran Pajak Terutang oleh Wajib PBB-P2 atau kuasanya disetorkan pada kas daerah melalui bank yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (2) Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengeluarkan bukti penyetoran PBB-P2.
- (3) Penyetoran Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 paling lambat disetorkan 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya SPPT.

### BAB VI PENAGIHAN

#### Pasal 25

- (1) Wali Kota melalui Kepala PD dapat menerbitkan STPD dalam hal:
  - a. pajak terutang dalam SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
  - b. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
  - c. Wajib PBB-P2 dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.



- (2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa pokok PBB-P2 yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga setiap bulan.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa pokok PBB-P2 yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

#### Pasal 26

- (1) Setelah 7 (tujuh) hari dari tanggal jatuh tempo STPD, Wajib Pajak belum melakukan penyetoran Pajak Terutang maka Kepala PD menerbitkan Surat Teguran.
- (2) Dalam hal Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah disampaikan dan Wajib Pajak belum melakukan penyetoran setelah 21 (dua puluh satu) hari sejak diterimanya Surat Teguran maka Kepala PD menerbitkan Surat Paksa.
- (3) Dalam hal Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah disampaikan dan Wajib PBB-P2 belum melakukan penyetoran setelah 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak diterimanya surat paksa maka Kepala PD menerbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.

### BAB VII PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

#### Pasal 27

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pengurangan PBB-P2 kepada Wali Kota melalui Kepala PD.
- (2) Permohonan pengurangan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam hal:
  - a. karena kondisi tertentu Objek PBB-P2 yang ada hubungannya dengan subjek pajak; atau
  - b. dalam hal Objek PBB-P2 terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

#### Pasal 28

Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi:

- a. Wajib PBB-P2 orang pribadi yang memenuhi kriteria tidak mampu;
- b. Wajib PBB-P2 badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada akhir tahun buku sebelum tahun pengajuan permohonan pengurangan PBB-P2.

Dalam hal Wajib PBB-P2 menyelenggarakan pembukuan atau melakukan pencatatan.

#### Pasal 29

- (1) Bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 pada ayat (2) huruf b merupakan bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, atau tanah longsor.
- (2) Sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b antara lain kebakaran, wabah penyakit, wabah hama, huru-hara, kerusuhan, atau tindakan anarkis.

#### Pasal 30

Pengurangan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diberikan kepada Wajib PBB-P2 atas Pajak Terutang yang tercantum dalam:

- a. SPPT; atau
- b. STPD PBB-P2.

#### Pasal 31

Pengurangan PBB-P2 diberikan dalam bentuk pengurangan atas pokok Pajak Terutang dalam hal:

- a. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya atas objek pajak yang dimohonkan pengurangan, kecuali dalam hal objek pajak atau terjadinya bencana alam dan sebab lain yang luar biasa.
- b. tidak diajukan keberatan atas SPPT atau STPD PBB-P2 yang dimohonkan pengurangan, atau dalam hal diajukan keberatan telah diterbitkan surat keputusan keberatan dan atas surat keputusan keberatan dimaksud tidak diajukan banding.

#### Pasal 32

- (1) Permohonan Pengurangan PBB-P2 atas Wajib PBB-P2 orang pribadi yang memenuhi kriteria tidak mampu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a, diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disertai alasan yang jelas dengan melampirkan:
  - a. fotokopi kartu tanda penduduk;
  - b. fotokopi SPPT PBB-P2; dan
  - c. surat keterangan tidak mampu dari pejabat yang berwenang atau fotokopi SK Pensiun/SK Veteran /Akta Kematian;
- (2) Permohonan Pengurangan PBB-P2 atas Wajib PBB-P2 badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf (b), diajukan



secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disertai alasan yang jelas dengan melampirkan:

- a. fotokopi kartu tanda penduduk pemilik perusahaan;
- b. fotokopi laporan keuangan;
- c. fotokopi SPT tahunan PPh badan.
- d. surat pernyataan Wajib PBB-P2 yang menyatakan bahwa Objek PBB-P2 terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
- e. surat keterangan dari instansi terkait sebagai bukti pendukung yang menyatakan bahwa Objek PBB-P2 terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

- (3) Permohonan pengurangan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diajukan sebelum dilakukan penyetoran PBB-P2.

### Pasal 33

Pengurangan PBB-P2 dapat diberikan:

- a. dalam hal pengurangan karena kondisi tertentu Objek PBB-P2 yang ada hubungannya dengan Subjek PBB-P2 paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah Pajak Terutang; atau
- b. dalam hal pengurangan karena Objek PBB-P2 terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa paling tinggi 100% (seratus persen) dari jumlah Pajak Terutang.

### Pasal 34

- (1) Wali Kota melalui Kepala PD dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya permohonan pengurangan PBB-P2 harus memberikan Keputusan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. menyetujui seluruhnya permohonan pengurangan PBB-P2;
  - b. menyetujui sebagian permohonan pengurangan PBB-P2; atau
  - c. menolak permohonan pengurangan PBB-P2.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilampaui dan Kepala PD tidak memberikan suatu keputusan permohonan pengurangan PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya.
- (4) Dalam hal permohonan pengurangan PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala PD harus menerbitkan surat keputusan pengurangan PBB-P2 dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan.

BAB VIII  
KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu  
Pengajuan Keberatan

Pasal 35

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk terhadap:
  - a. SPPT;
  - b. SKPDLB; dan
  - c. STPD.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam hal Wajib PBB-P2 berpendapat bahwa luas objek PBB-P2 atau NJOP PBB-P2 tidak sebagaimana mestinya.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat atau tanggal pemotongan atau pemungutan.
- (4) Dalam hal Wajib PBB-P2 menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya, pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diajukan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib PBB-P2 telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib PBB-P2.
- (6) Dalam hal Wajib PBB-P2 mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan surat keputusan keberatan.

Pasal 36

- (1) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas;
  - b. menyebutkan jumlah PBB-P2 yang terutang atau jumlah pajak yang dipotong atau dipungut atau jumlah rugi menurut perhitungan Wajib PBB-P2 dengan disertai alasan yang menjadi dasar penghitungan;
  - c. 1 (satu) keberatan diajukan hanya untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak, untuk 1 (satu) pemotongan pajak atau untuk 1 (satu) pemungutan pajak;



- d. Wajib PBB-P2 telah melunasi PBB-P2 yang masih harus dibayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib PBB-P2 dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan atau pembahasan akhir hasil verifikasi, sebelum surat keberatan disampaikan;
  - e. diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal:
    - 1. Surat ketetapan pajak dikirim; atau
    - 2. Pemotongan atau pemungutan pajak oleh pihak ketiga, kecuali Wajib PBB-P2 dapat menunjukkan bahwa jangka tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaan Wajib PBB-P2.
  - f. surat keberatan ditandatangani oleh Wajib PBB-P2 dalam hal surat keberatan ditandatangani oleh bukan Wajib PBB-P2, surat keberatan tersebut harus dilampiri dengan surat kuasa;
  - g. melampirkan fotokopi kartu tanda penduduk, bukti kepemilikan, SPPT PBB-P2, dan SPPT PBB-P2 sempadan.
- (2) Dalam hal surat keberatan yang disampaikan oleh Wajib Pajak tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d atau huruf f, Wajib Pajak dapat melakukan perbaikan atas surat keberatan tersebut dan menyampaikan kembali sebelum jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terlampaui.
- (3) Tanggal penyampaian surat keberatan yang telah diperbaiki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tanggal surat keberatan diterima.
- (4) Dalam hal Wajib PBB-P2 mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jangka waktu pelunasan PBB-P2 yang masih harus dibayar yang tidak disetujui dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan atau pembahasan akhir hasil verifikasi sebagaimana tercantum dalam SKPKDB, dan belum dibayar pada saat pengajuan keberatan, tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan surat keputusan keberatan.

## Bagian Kedua Banding

### Pasal 37

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan banding atas surat keputusan keberatan yang ditetapkan oleh Wali Kota paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan surat keputusan keberatan tersebut.
- (2) Pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

#### Pasal 38

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan keberatan.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas.

#### Pasal 39

- (1) Permohonan banding dapat diajukan oleh Wajib PBB-P2, ahli waris, seorang pengurus atau kuasa hukumnya.
- (2) Dalam hal selama proses banding, pemohon banding meninggal dunia, banding dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, kuasa hukum dari ahli warisnya atau pengampu dalam hal pemohon banding pailit.
- (3) Dalam hal selama proses banding, pemohon banding melakukan penggabungan, peleburan, pemecahan, pemekaran usaha, atau likuidasi, permohonan dimaksud dapat dilanjutkan oleh pihak yang menerima pertanggungjawaban dimaksud.

#### Pasal 40

- (1) Terhadap permohonan banding dapat diajukan surat pernyataan pencabutan kepada pengadilan pajak.
- (2) Permohonan Banding yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus dari daftar sengketa dengan:
  - a. Penetapan ketua pengadilan pajak dalam hal surat pernyataan pencabutan diajukan sebelum sidang dilaksanakan; atau
  - b. Putusan majelis hakim atau hakim tunggal melalui pemeriksaan dalam
  - c. hal surat pernyataan pencabutan diajukan dalam sidang atas persetujuan terbanding.
- (3) Permohonan banding yang telah dicabut melalui penetapan atau putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diajukan kembali.

### BAB IX PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

#### Pasal 41

- (1) Atas kelebihan pembayaran PBB-P2, Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Wali Kota melalui Kepala PD.



- (2) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan dalam hal:
  - a. PBB-P2 yang telah disetorkan lebih besar dari Pajak Terutang; atau
  - b. dilakukan penyetoran atas PBB-P2 tidak terutang.

Pasal 42

Wajib PBB-P2 mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 secara tertulis Bahasa Indonesia dengan mengemukakan alasan, jenis, jumlah dan perhitungan PBB-P2 yang diajukan pengembalian kelebihan pembayaran dengan melampirkan:

- a. fotokopi SPPT;
- b. fotokopi kartu tanda penduduk;
- c. fotokopi Bukti Setor; dan
- d. fotokopi Buku Rekening Penerima.

Pasal 43

- (1) Terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 yang telah diajukan, Wali Kota melalui Kepala PD melakukan penelitian dan konfirmasi.
- (2) Atas penelitian dan konfirmasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dinyatakan diterima dan lengkap, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya permohonan, Wali Kota melalui Kepala PD harus memberikan keputusan.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
  - a. menyetujui permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2; atau
  - b. menolak permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilampaui dan Kepala PD tidak memberikan suatu keputusan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dianggap disetujui.
- (5) Dalam hal permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala PD harus menerbitkan SKPDLB dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan.
- (6) Apabila Wajib PBB-P2 mempunyai utang PBB-P2, kelebihan pembayaran PBB-P2 langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang PBB-P2 tersebut.

#### Pasal 44

- (1) Pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dilakukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (2) Dalam pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dilakukan setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran PBB-P2.

#### BAB X PEMBETULAN

#### Pasal 45

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan pembetulan kepada Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk terhadap:
  - a. SPPT;
  - b. SKPD;
  - c. STPD; dan/atau
  - d. SKPDLB.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. kesalahan tulis berupa nama, alamat, jenis pajak, masa pajak, tahun pajak, dan/atau tanggal jatuh tempo;
  - b. kesalahan hitung yang berasal dari penjumlahan, pengurangan, perkalian, dan/atau pembagian suatu bilangan; dan/atau
  - c. kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan daerah dalam penerapan tarif, sanksi administratif, NJOPTKP, dan besarnya pajak terutang.

#### Pasal 46

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pembetulan SPPT, SKPD, STPD, dan SKPDLB PBB-P2 kepada Wali Kota melalui Kepala PD.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan untuk 1 (satu) SPPT, SKPD, STPD, dan SKPDLB PBB-P2.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas, dengan melampirkan:
  - a. fotokopi SPPT/SKPD/STPD atau SKPDLB PBB-P2;
  - b. fotokopi bukti kepemilikan;
  - c. fotokopi kartu tanda penduduk;
  - d. mengisi SPOP dan/atau LSPOP;
  - e. foto objek pajak; dan
  - f. bukti lunas PBB-P2.



- (4) Terhadap permohonan pembetulan yang telah diajukan, Wali Kota melalui Kepala PD melakukan penelitian dan konfirmasi serta meminta penjelasan atau keterangan kepada Wajib PBB-P2.
- (5) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Wali Kota melalui Kepala PD menerbitkan surat keputusan yang memuat:
  - a. ketentuan yang menambahkan, mengurangi, atau menghapus jumlah Pajak Terutang dan/atau ketentuan yang memperbaiki kesalahan dan/atau kekeliruan; atau
  - b. menolak permohonan Wajib PBB-P2.

## BAB XI SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 47

Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) terhadap Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran SPPT.

## BAB XII PENGURANGAN ATAU PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 48

Wali Kota melalui Kepala PD berdasarkan permohonan Wajib PBB-P2 dapat mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.

### Pasal 49

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif PBB-P2 kepada Wali Kota melalui Kepala PD.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan untuk 1 (satu) SPPT PBB-P2.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah sanksi administratif menurut perhitungan Wajib PBB-P2 disertai alasan yang jelas, dengan melampirkan:
  - a. fotokopi SPPT PBB-P2; atau
  - b. fotokopi STPD PBB-P2.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memenuhi persyaratan:

- a. melampirkan surat kuasa dalam hal surat permohonan ditandatangani bukan oleh wajib pajak;
  - b. melunasi pokok pajak yang dimintakan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif; dan
  - c. tidak memiliki tunggakan tahun sebelumnya dan belum kedaluwarsa menurut ketentuan perpajakan.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat dikurangkan atau dihapuskan meliputi sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (6) Penyampaian surat permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan:
- a. secara langsung;
  - b. melalui pos; atau
  - c. secara elektronik.

#### Pasal 50

- (1) Terhadap permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif PBB-P2, Wali Kota melalui Kepala PD melakukan penelitian dan konfirmasi serta meminta penjelasan atau keterangan kepada Wajib PBB-P2.
- (2) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota melalui Kepala PD dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif harus menerbitkan surat keputusan berupa:
- a. menyetujui seluruhnya permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif;
  - b. menyetujui sebagian permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif; atau
  - c. menolak permohonan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Kepala PD tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dianggap disetujui seluruhnya.
- (4) Dalam hal permohonan pengurangan PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala PD harus menerbitkan surat keputusan pengurangan atau penghapusan sanksi administratif PBB-P2 dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan.



### BAB XIII PENGURANGAN ATAU PEMBATALAN

#### Pasal 51

Wali Kota melalui Kepala PD berdasarkan permohonan Wajib PBB-P2 dapat mengurangi atau membatalkan SKPD atau STPD PBB-P2 yang jumlah pajak terutanganya tidak benar dan yang seharusnya tidak diterbitkan.

#### Pasal 52

- (1) Wajib PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pengurangan atau pembatalan SKPD atau STPD PBB-P2 kepada Wali Kota melalui Kepala PD.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan untuk 1 (satu) SKPD atau STPD PBB-P2.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak terutang menurut perhitungan Wajib Pajak disertai alasan yang jelas, dengan melampirkan:
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
  - b. fotokopi Bukti Kepemilikan;
  - c. fotokopi SPPT PBB-P2; dan
  - d. fotokopi SKPD PBB-P2/fotokopi STPD PBB-P2;
- (4) SKPD atau STPD PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat dikurangkan atau dihapuskan meliputi pokok dan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (5) Penyampaian surat permohonan pengurangan atau pembatalan SKPD atau STPD PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan:
  - a. secara langsung;
  - b. melalui pos; atau
  - c. secara elektronik.

#### Pasal 53

- (1) Terhadap permohonan pengurangan atau pembatalan SKPD atau STPD PBB-P2, Wali Kota melalui Kepala PD melakukan penelitian dan konfirmasi serta meminta penjelasan atau keterangan kepada Wajib PBB-P2.
- (2) Berdasarkan hasil penelitian dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Daerah melalui Kepala PD dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya permohonan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2 harus menerbitkan keputusan berupa:

- a. menyetujui seluruhnya permohonan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2;
  - b. menyetujui sebagian permohonan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2; atau
  - c. menolak permohonan permohonan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2;
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Kepala PD tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya.
- (4) Dalam hal permohonan pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2 dianggap disetujui seluruhnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala PD harus menerbitkan surat keputusan pembatalan atau pengurangan SKPD atau STPD PBB-P2 dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan.

#### BAB XIV PEMUNGUTAN SECARA ELEKTRONIK

##### Pasal 54

- (1) Wajib Pajak dapat melaksanakan hak dan memenuhi kewajiban perpajakan secara elektronik dan menggunakan tanda tangan elektronik.
- (2) Wali Kota dapat melakukan kerja sama dengan instansi pemerintah, lembaga, asosiasi, dan pihak lain untuk menyediakan fasilitas pelaksanaan hak dan/atau pemenuhan kewajiban perpajakan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melalui sistem administrasi yang terintegrasi.
- (3) Kepala PD dapat menerbitkan keputusan atau ketetapan dalam rangka melaksanakan ketentuan perundang-undangan di bidang perpajakan, dalam bentuk elektronik kecuali ditentukan oleh Perundang-undangan.

##### Pasal 55

- (1) Wajib Pajak daerah dapat melakukan pembayaran atau penyetoran pajak daerah dengan sistem pembayaran secara elektronik.
- (2) Transaksi pembayaran atau penyetoran pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kas daerah atau bank dengan menggunakan NOP/kode *billing*.



Pasal 56

- (1) Transaksi pembayaran atau penyetoran dapat dilakukan melalui *teller* Bank, anjungan tunai mandiri, *internet banking*, dan *Elektronik Data Capture*.
- (2) Atas pembayaran atau penyetoran Wajib Pajak menerima SSPD atau bukti setoran yang dipersamakan dengan SSPD.

BAB XV  
PENUTUP

Pasal 57

Pada Saat Peraturan Wali Kota ini berlaku Peraturan Wali Kota Nomor 27 Tahun 2013 tentang Standar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kota Pagar Alam (Berita Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2013 Nomor 27 Seri E) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 58

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pagar Alam  
pada tanggal... 9 September 2024  
Pj. WALI KOTA PAGAR ALAM,

TTD

LUSMITA YUDHA KURNIA

Diundangkan di Pagar Alam  
pada tanggal... 9 September 2024  
Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA PAGAR ALAM,

TTD  
DAHNIAL NASUTION  
BERITA DAERAH KOTA PAGAR ALAM TAHUN 2024 NOMOR ..23