



WALI KOTA BALIKPAPAN
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

RANCANGAN
PERATURAN WALI KOTA BALIKPAPAN
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BALIKPAPAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan, daya guna dan hasil guna pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu mengatur petunjuk pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Petunjuk Pelaksanaan 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 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di

--	--

Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1953 No. 9), Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953, tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2756);

3. 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);
4. 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);
5. 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);

6. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Balikpapan Nomor 8);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN 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 Balikpapan.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Balikpapan.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kota Balikpapan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak Daerah, retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak 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.

8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
9. 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.
10. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
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, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi social politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. 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.
13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
16. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui

perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

17. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak atau Retribusi, penentuan besarnya Pajak atau Retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak atau Retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.
18. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
19. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.

25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
26. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
27. 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 SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
28. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
30. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
31. 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 Pajak dan Retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dan Retribusi Daerah.
32. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

BAB II

OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) 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.
- (2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Objek PBB-P2 yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah, 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 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 3

- (1) Subjek Pajak 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.
- (2) Wajib Pajak 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.

BAB III

DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Bagian Kesatu

Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP tidak kena Pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah Daerah, NJOP tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (5) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

- (6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (7) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam Daerah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Bagian Kedua

Tarif Pajak

Pasal 5

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
 - a. untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
 - b. untuk NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,15% (nol koma lima belas persen); dan
 - c. untuk NJOP diatas Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,2% (nol koma dua persen); dan
 - d. untuk NJOP diatas Rp15.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).
- (2) Tarif PBB-P2 berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan Sebesar 0,09% (nol koma nol sembilan persen).

Bagian Ketiga

Cara Penghitungan Pajak

Pasal 6

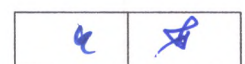
- (1) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.
- (3) Tahun Pajak PBB-P2 adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
- (4) Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
- (5) Tempat PBB-P2 yang terutang yaitu di wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
- (6) Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
- (7) Termasuk dalam wilayah pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan berikut berada, meliputi:
 - a. laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan
 - b. Bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan Bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

BAB IV

PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak PBB-P2 wajib mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dengan menggunakan SPOP.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Wajib Pajak diberikan NOPD yang diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pendaftaran Objek Pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. Subjek Pajak mengisi SPOP dan/atau lampiran SPOP;



- b. SPOP dan/atau lampiran SPOP diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
- (4) Pendaftaran PBB-P2 dengan cara pembetulan/mutasi dikarenakan terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, meliputi:
- a. pemecahan menjadi beberapa bidang tanah;
 - b. perubahan data Subjek Pajak dan objek Pajak karena Subjek Pajak dan objek PBB-P2 menjadi beberapa orang dan beberapa bidang; dan
 - c. penggabungan objek Pajak.
- (5) Pendaftaran objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. mengisi formulir permohonan pengajuan yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak;
 - b. mengisi formulir SPOP dan lampiran SPOP yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak;
 - c. melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut:
 - 1. fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau kartu izin tinggal sementara (kitas) bagi pemohon warga negara asing;
 - 2. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan tanah (sertifikat/akta jual beli/izin mendirikan tanah negara);
 - 3. fotokopi kartu keluarga;
 - 4. fotokopi SPPT tahun sebelumnya bagi pembetulan/mutasi;
 - 5. bukti pelunasan PBB 1 (satu) tahun terakhir bagi pendaftaran PBB karena mutasi;
 - 6. surat kuasa bermeterai jika permohonan dikuasakan; dan
 - 7. surat kuasa waris/ahli waris.
- (6) Surat permohonan dan SPOP termasuk lampiran SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf b, ditandatangani oleh pemohon, apabila ditandatangani oleh bukan pemohon maka harus dilampiri dengan surat kuasa.
- (7) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak menyusun dan menetapkan petunjuk teknis dan standar operasional prosedur pendaftaran Objek Pajak PBB-P2.

Pasal 8

- (1) Setiap objek Pajak diberi NOPD.
- (2) Struktur NOPD terdiri atas 18 (delapan belas) digit dengan ketentuan:
 - a. digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode provinsi;
 - b. digit ke-2 dan ke-4 merupakan kode kabupaten;
 - c. digit ke-5 sampai dengan digit ke-7 merupakan kode kecamatan;
 - d. digit ke-8 sampai dengan digit ke-10 merupakan kode kelurahan;
 - e. digit ke-11 sampai dengan digit ke-13 merupakan kode nomor urut blok;
 - f. digit ke-14 sampai dengan digit ke-17 merupakan kode nomor urut objek Pajak; dan
 - g. digit ke-18 merupakan kode tanda khusus.

Pasal 9

- (1) Apabila pendaftaran objek Pajak dikarenakan mutasi, pembetulan tidak menghilangkan NOPD induk.
- (2) Pendaftaran objek Pajak dikarenakan mutasi/pembetulan menyebabkan masing-masing Wajib Pajak penerima pecahan mendapatkan NOPD baru dan tanah yang tersisa tetap menggunakan NOPD lama.
- (3) Apabila Pendaftaran objek Pajak dikarenakan mutasi/pembetulan (pecah induk) tidak ada tanah tersisa, maka NOPD lama diberikan kepada salah satu penerima mutasi pecah.
- (4) Terhadap NOPD yang hilang diberikan NOPD baru.

Pasal 10

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi dan menatausahakan data objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi/Bangunan dalam wilayah Daerah.
- (3) Pendataan objek dan Subjek Pajak PBB-P2 dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang hasilnya dituangkan ke dalam formulir SPOP.

- (4) Pendataan objek Pajak dan Subjek Pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
- penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP;
 - identifikasi objek Pajak; dan
 - verifikasi data objek Pajak.

Pasal 11

Pendataan objek dan subjek PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) bersifat:

- Pendataan secara pasif, yaitu kegiatan pemuktahiran data melalui pendaftaran objek oleh subjek PBB-P2 dengan cara mengisi SPOP dan lampiran SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Perangkat Daerah yang membidangi Pajak oleh Subjek Pajak atau kuasanya; atau
 - Pendataan secara aktif, yaitu kegiatan pendataan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dengan cara mencocokkan dan menyesuaikan data objek dan subjek PBB-P2 yang ada dengan keadaan sebenarnya di lapangan.
- Dalam melakukan kegiatan pendataan secara aktif, Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dapat bekerja sama dengan instansi yang terkait.
 - Pendataan objek PBB-P2 dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

Pasal 13

- Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pemblokiran, penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak.
- Pemblokiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan terhadap objek Pajak yang tidak membayar selama 3 (tiga) tahun berturut-turut.
- Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NOPD atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota atau Pejabat

yang ditunjuk harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

- (4) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.
- (5) Penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
 - a. tidak memiliki tunggakan Pajak; dan
 - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.

BAB V

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

Bagian Kesatu Penerbitan SPPT

Pasal 14

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menggunakan SPPT.
- (2) SPPT diterbitkan pada setiap tahun pajak.
- (3) Penerbitan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan data yang tersedia dalam bisnis data PBB-P2 pada Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dan/atau berdasarkan SPOP hasil pendataan dan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
- (4) SPOP beserta LSPOP disampaikan wajib pajak kepada Wali Kota melalui kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP dan LSPOP oleh wajib pajak.
- (5) Penerbitan SPPT dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

	
---	---

- (6) SPPT PBB-P2 yang diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan.
- (7) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; dan/atau
 - b. hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Pasal 15

- (1) Penerbitan SPPT dilakukan secara massal atau individu.
- (2) Penerbitan SPPT secara massal dilaksanakan pada awal Tahun Pajak untuk semua objek Pajak
- (3) Penerbitan SPPT secara individu dilakukan atas permohonan Wajib Pajak.

Pasal 16

- (1) Penerbitan SPPT individu dapat berupa:
 - a. SPPT Pajak objek baru;
 - b. SPPT mutasi;
 - c. SPPT pembetulan; dan
 - d. SPPT salinan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi dan petunjuk pengisian SPPT ditetapkan oleh kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

Bagian Kedua

Tata Cara Penerbitan SPPT

Pasal 17

- (1) Tahapan penerbitan SPPT diatur sebagai berikut:
 - a. berdasarkan SPOP kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak menerbitkan SPPT:

- b. SPPT PBB-P2 ditetapkan dan/atau diterbitkan diawal tahun masa pajak secara massal;
- c. SPPT PBB-P2 ditetapkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk;
- d. SPPT PBB-P2 ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk dalam bentuk tanda tangan elektronik;
- e. SPPT PBB-P2 dapat diterbitkan melalui:
 - 1. pencetakan massal;
 - 2. pencetakan dalam rangka:
 - a) pembuatan salinan SPPT PBB-P2;
 - b) penerbitan SPPT PBB-P2 sebagai tindak lanjut atas keputusan keberatan, pengurangan atau pembetulan;
 - c) pendaftaran objek baru; dan
 - d) mutasi objek dan/atau subjek Pajak.
- f. Perangkat Daerah yang membidangi Pajak mencetak daftar himpunan ketetapan Pajak PBB-P2; dan
- g. sebelum disampaikan kepada Wajib Pajak, dilakukan penelitian data SPPT dengan data daftar himpunan ketetapan Pajak.

Bagian Ketiga

Penyampaian SPPT dan Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran Pajak

Pasal 18

- (1) Penyampaian SPPT dapat dilakukan secara langsung kepada Wajib Pajak atau dapat melalui petugas kecamatan dan/atau kelurahan.
- (2) Wajib pajak menandatangani tanda bukti penerimaan SPPT dan mencantumkan tanggal diterimanya SPPT tersebut.
- (3) Tanggal disampaikannya SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (4) Tanda bukti penerimaan SPPT merupakan dasar dalam pelaksanaan penagihan.
- (5) Kelurahan wajib membuat laporan penyampaian SPPT secara berkala kepada Perangkat Daerah yang membidangi Pajak

- (6) SPPT PBB-P2 disampaikan kepada Wajib Pajak paling lambat 3 (tiga) bulan sejak SPPT ditetapkan.

BAB VI PENILAIAN PBB-P2

Pasal 19

- (1) NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- (4) Dalam hal tidak diperoleh harga rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penghitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (5) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan berdasarkan proses penilaian.

BAB VII PENETAPAN BESARAN PAJAK

Pasal 20

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dengan menggunakan SPPT.
- (2) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP dan lampiran SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Wali Kota atau

- Pejabat yang ditunjuk sebagaimana ditentukan dalam surat teguran;
dan/atau
- b. hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP dan lampiran SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

BAB VIII

PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 21

- (1) Pemungutan PBB-P2 dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran PBB-P2 yang terutang dengan menggunakan SSPD.
- (3) Pembayaran atas objek Pajak yang dilakukan pemblokiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dihitung sejak pemblokiran sampai dengan masa berlaku Pajak kedaluwarsa.
- (4) Pembayaran atau penyetoran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran PBB-P2 dapat dilakukan melalui pembayaran tunai melalui *teller bank* atau kasir *merchant* yang bekerja sama dengan Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
- (6) Tanggal jatuh tempo pembayaran pajak yang terutang ditentukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT.
- (7) Tanggal jatuh tempo pembayaran pajak yang terutang dituangkan dalam SPPT.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

BAB IX
PENGHITUNGAN PBB-P2 ATAS BANGUNAN STRATA TITLE

Bagian Kesatu
Jenis Bangunan *Strata Title*

Pasal 22

- (1) Jenis Bangunan *strata title* meliputi:
 - a. rumah susun; dan
 - b. perkantoran, pusat perbelanjaan/pertokoan/*mall*/pasar/ pergudangan dan Bangunan bertingkat sejenisnya.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. rumah susun negara;
 - b. rumah susun umum;
 - c. rumah susun khusus; dan
 - d. rumah susun komersial.
- (3) Rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi apartemen, kondominium, flat dan sejenisnya.
- (4) Bangunan *strata title* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (5) Pembangunan Bangunan *strata title* sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 23

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 atas Bangunan *strata title* adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. NJOP Bangunan *strata title* yang belum dilakukan pertelaan; dan
 - b. NJOP Bangunan *strata title* yang telah dilakukan pertelaan.

- (3) NJOP Bangunan *strata title* yang belum dilakukan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri atas:
- a. NJOP Bumi; dan
 - b. NJOP Bangunan.
- (4) NJOP Bangunan *strata title* yang telah dilakukan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri atas:
- a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bumi bersama;
 - c. NJOP Bangunan; dan
 - d. NJOP Bangunan bersama.

Pasal 24

- (1) Untuk menetapkan besarnya NJOP Bumi dan NJOP Bangunan atas Bangunan *strata title* yang belum dilakukan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3), dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- a. NJOP Bumi diperoleh dengan cara mengalikan **LT** keseluruhan dengan NJOP Bumi per meter persegi; atau
 - b. NJOP Bangunan diperoleh dengan cara mengalikan luas Bangunan keseluruhan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 merupakan penjumlahan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Pasal 25

- (1) Untuk menetapkan besarnya NJOP Bumi, NJOP Bumi Bersama, NJOP Bangunan dan NJOP Bangunan Bersama atas Bangunan *strata title* yang telah dilakukan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4), dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- a. NJOP Bangunan diperoleh dengan cara mengalikan **LUB** atas Bangunan *strata title* dengan NJOP Bangunan per meter persegi;
 - b. NJOP Bumi Bersama diperoleh dengan cara mengalikan **NPP** dengan **LTB** atas Bangunan *strata title* dan dikalikan dengan NJOP Bumi per meter persegi; atau

- c. NJOP Bangunan Bersama diperoleh dengan cara mengalikan **NPP** dengan **LBB** atas Bangunan *strata title* dan dikalikan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP sebagai dasar pengenaan merupakan NJOP hasil penjumlahan dari NJOP Bangunan, NJOP Bumi bersama dan NJOP Bangunan bersama.

Bagian Ketiga
Perhitungan PBB-P2

Pasal 26

- (1) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 *strata title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5
- (2) Contoh penghitungan pengenaan PBB-P2 yang terutang atas Bangunan *strata title* tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Keempat
Pemecahan SPPT PBB-P2

Pasal 27

- (1) Bangunan *strata title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), dapat dilakukan pemecahan SPPT PBB-P2 berdasarkan kepemilikan atau penghunian.
- (2) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mengesampingkan atau menghilangkan tanah bersama dan Bangunan bersama.
- (3) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. tanah bersama dan Bangunan bersama yang telah dilakukan pertelaan dengan dilengkapi bukti pendaftaran usulan daftar pertelaan dari instansi yang berwenang apabila belum diterbitkan surat keputusan pengesahan pertelaan;
- b. fotokopi sertifikat unit atas nama pengembang;

- c. data pembeli berdasarkan akta jual beli atau yang masih dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli;
 - d. fotokopi bukti pelunasan PBB-P2;
 - e. surat pernyataan tidak memiliki utang PBB-P2 paling sedikit 5 (lima) tahun;
 - f. fotokopi akta pendirian/perubahan Badan;
 - g. fotokopi identitas pemohon;
 - h. asli dan fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berkenaan; dan
 - i. surat kuasa bermeterai cukup, jika dikuasakan.
- (4) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3), didasarkan atas permohonan tertulis dari pengembang.
- (5) Tata cara pemecahan SPPT PBB-P2 diatur dengan keputusan kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

Bagian Keempat Mutasi Subjek SPPT PBB-P2

Pasal 28

- (1) Mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 dari pengembang kepada pembeli/pemilik atau mutasi kepada pembeli/pemilik berikutnya dapat diberikan berdasarkan permohonan tertulis dari pembeli/pemilik sebagai Wajib Pajak atau kuasa Wajib Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. fotokopi sertifikat atas nama pengembang atau pemilik sebelumnya;
 - b. fotokopi akta jual beli;
 - c. fotokopi bukti pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
 - d. fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 atas nama pengembang atau pemilik sebelumnya;
 - e. fotokopi identitas pemohon;
 - f. surat kuasa bermeterai cukup, jika dikuasakan; dan
 - g. asli dan fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berkenaan.
- (3) Tata cara mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 diatur dengan keputusan kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

BAB X
PEMERIKSAAN PAJAK

Pasal 29

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;
 - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
 - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - c. pemeriksaan dalam rangka penagihan Pajak.
- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 30

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, kewajiban Wajib Pajak yang diperiksa meliputi:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau

- c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, hak Wajib Pajak yang diperiksa paling sedikit:
 - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
 - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
 - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya Pajak terutang ditetapkan secara jabatan.

BAB XI

SURAT TAGIHAN PAJAK

Pasal 31

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya PBB-P2, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD dalam hal:
 - a. Pajak terutang dalam SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
 - b. SKPKDB, SKPKDBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berupa pokok Pajak yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari Pajak yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari Pajak yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya Pajak serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

BAB XII

KEDALUWARSA PENAGIHAN PBB-P2

Pasal 32

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan PBB-P2 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya PBB-P2, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Dalam hal saat terutang PBB-P2 berbeda dengan saat penetapan SPPT, jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak saat penetapan SPPT.
- (3) Kedaluwarsa Penagihan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2):
 - a. diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (4) Dalam hal diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat teguran dan/atau surat paksa tersebut.
- (5) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pengakuan utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan

angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

- (7) Dalam hal terdapat pengakuan utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan tersebut.

BAB XIII KEBERATAN, BANDING DAN GUGATAN

Bagian kesatu Keberatan Pajak

Pasal 33

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN dikirim atau tanggal pemotongan atau Pemungutan, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Wali Kota.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau

- c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 35

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 36

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan.

- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

- (1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 60% (enam puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Ketiga

Gugatan Pajak

Pasal 38

- (1) Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:
 - a. pelaksanaan surat paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
 - b. keputusan pencegahan dalam rangka penagihan Pajak;
 - c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan; atau

- d. penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- hanya dapat diajukan ke badan peradilan pajak.
- (2) Pengajuan gugatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV

PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN

Pasal 39

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan STPD, SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
- (4) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:

- a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak;
- b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; atau
- c. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 40

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak atas permohonan Wajib Pajak atau secara jabatan dapat membetulkan atau membatalkan SPPT sebagai akibat dari penerbitan SPPT yang tidak benar.
- (2) Pembatalan atas penerbitan SPPT yang tidak benar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan antara lain:
 - a. SPPT ganda;
 - b. objek Pajak tidak ada;
 - c. objek Pajak/Subjek Pajak yang dinyatakan batal demi hukum; dan/atau
 - d. objek Pajak yang seharusnya tidak dikenakan Pajak.

BAB XV

PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

Pasal 41

- (1) Kelebihan pembayaran Pajak terjadi apabila:
 - a. Pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang, karena:
 - 1) adanya dobel bayar;
 - 2) dikabulkannya permohonan keberatan Pajak; atau
 - 3) adanya permohonan mutasi pecah objek Pajak.

- b. dilakukan pembayaran Pajak yang tidak seharusnya terutang, terhadap Bumi dan/atau Bangunan yang bukan merupakan objek Pajak.
- (2) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
- (3) Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak lainnya.
- (6) Pengembalian kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
- (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran Pajak dilakukan setelah Lewat 2 (dua) bulan, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran Pajak.


BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Wali Kota Nomor 3 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengadministrasian Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 3);

u	
---	---

- b. Peraturan Wali Kota Nomor 4 Tahun 2012 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 4);
- c. Peraturan Wali Kota Nomor 5 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Balikpapan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Wali Kota Nomor 7 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Balikpapan
- d. Peraturan Wali Kota Nomor 8 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2015 Nomor 8);
- e. Peraturan Wali Kota Nomor 5 Tahun 2018 tentang Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Bangunan *Strata Title* (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2018 Nomor 5), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 43

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Balikpapan
pada tanggal ...

WALI KOTA BALIKPAPAN,

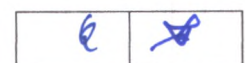
RAHMAD MAS'UD

Diundangkan di Balikpapan

pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN,

.....



BERITA DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN ... NOMOR...

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN
KEPALA BAGIAN HUKUM,
.....

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA BALIKPAPAN
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

CONTOH PENGHITUNGAN PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN YANG TERUTANG
ATAS BANGUNAN STRATA TITLE

A. Penghitungan PBB-P2 atas Bangunan *Strata Title* sebelum dilakukan
Pertelaan.

Contoh:
Rumah Susun/Apartemen “X” memiliki data objek pajak sebagai berikut:

- a. Luas Bumi (LT) = 10.000 m²
- b. Luas Bangunan (LB) = 20.000 m²
- NJOP / m² bumi = Rp4.100.000,00
- NJOP / m² bangunan = Rp5.200.000,00
- NJOPTKP ditetapkan = Rp10.000.000,00

Penghitungan besarnya PBB-P2 terutang adalah sebagai berikut:

OBJEK PAJAK	LUAS (m ²)	NJOP (Rp/m ²)	NILAI (Rp)
Bumi	10.000	4.100.000	41.000.000.000
Bangunan	20.000	5.000.000	100.000.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			141.000.000.000
NJOPTKP			10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB-P2			140.990.000.000
Tarif			0,25%

PBB-P2 Terutang (NJOP untuk penghitungan PBB-P2 X 0,25%)	352.475.000
--	-------------

- B. Penghitungan PBB-P2 atas Bangunan *Strata Title* setelah dilakukan Pertelaan.

Contoh:

“Rumah Susun/Apartemen “X” pada contoh 1, dilakukan pemecahan atau pertelaan per satuan unit.”

Data tambahan objek pajak adalah sebagai berikut:

- Luas Bangunan Efektif (LBE) yang dapat dijual = 12.500 m²
- Luas Satuan Unit Bangunan (LUB) yang dijual = 21 m²

- a. penghitungan Nilai Perbandingan Proporsi (NPP) sebagai berikut:

$$NPP = \frac{LUB}{LBE} = \frac{21}{12.500} = 0,0017$$

- b. penghitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk **unti satuan** Bangunan dengan luas 21 m² adalah:

- Luas Bumi Bersama (LTB) = 10.000 m²
- Bagian Bumi Bersama = NPP x LTB
= 0,0017 x 10.000
= 17 m²

- c. penghitungan Bangunan bersama yang menjadi hak untuk **satuan unit** Bangunan dengan luas 21 m² adalah:

- Luas Bangunan Bersama (LBB) = LB-LBE
= 20.000 m² - 12.500 m²
= 7.500 m²
- Bagian Bumi Bersama = NPP x LBB
= 0,0017 x 7.500
= 13 m²

Sehingga, penghitungan besarnya PBB-P2 terutang untuk **satuan unit** Bangunan dengan luas 21 m² adalah sebagai berikut:

OBJEK PAJAK	LUAS (m ²)	NJOP (Rp/m ²)	NILAI (Rp)
Bangunan per unit	21	5.000.000	105.000.000
Bumi bersama	17	4.100.000	69.700.000
Bangunan bersama	13	4.100.000	53.300.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			228.000.000
NJOPTKP			10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB-P2			218.000.000
Tarif			0,1%
PBB-P2 Terutang (NJOP untuk penghitungan PBB-P2 X 0,1%)			218.000

WALI KOTA BALIKPAPAN,

RAHMAD MAS'UD

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN
KEPALA BAGIAN HUKUM,

.....