BUPATI MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 190 TAHUN 2024
TENTANG
KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MALANG,

Menimbang : a. bahwa pajak daerah merupakan salah satu instrumen untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan kemandirian daerah serta sebagai bagian dari pelaksanaan otonomi daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana amanat konstitusi;

b. bahwa pedoman dan ketentuan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan perlu disesuaikan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan, teknologi dan dinamika masyarakat sehingga pelaksanaan akan berjalan lebih efektif, efisien, transparan, akuntabel serta mampu menunjang optimalisasi pendapatan asli daerah;

c. bahwa sebagai upaya penyederhanaan regulasi di daerah dan untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (7), Pasal 8 ayat (3), Pasal 116, Pasal 118 ayat (4), Pasal 122 ayat (8), Pasal 127 ayat (10), Pasal 129 ayat (5), Pasal 133 ayat (137), Pasal 140 ayat (8), Pasal 142 ayat (3), Pasal 143 ayat (8), Pasal 145 ayat (6), Pasal 153 ayat (8) dan Pasal 154 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retrebusi Daerah, diperlukan pengaturan tentang pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang komprehensif;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Ketentuan Umum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

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 diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

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. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti 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 6841);

6. 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);
7. 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);
8. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);
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 Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 881);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2016 Nomor 1 Seri C), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 3 Tahun 2023 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2023 Nomor 3 Seri C);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2023 Nomor 7 Seri B);

13. Peraturan Bupati Malang Nomor 44 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2022 Nomor 44 Seri C);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Timur.
2. Daerah adalah Kabupaten Malang.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Malang.
4. Bupati adalah Bupati Malang.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Malang yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Badan Pendapatan Daerah adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.
8. Kepala Badan Pendapatan Daerah adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.
9. 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.
10. 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.

11. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
12. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
13. Subjek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Subjek Pajak 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, yang belum ditetapkan sebagai wajib pajak.
14. Wajib Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenai kewajiban membayar PBB-P2.
15. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang bertanggung jawab atas pembayaran PBB-P2, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
16. 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 perseorangan, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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.
17. 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.
18. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas besaran NJOP atas Bumi dan/atau Bangunan yang tidak kena Pajak.
19. NJOP Tertentu adalah NJOP yang ditetapkan oleh Bupati sebagai objek yang tidak dikenakan PBB-P2 selain sebagaimana yang dikecualikan dalam peraturan perundang-undangan atau objek yang dikenakan PBB-P2 tertentu sesuai dengan kekhususan dan/atau karakteristik wilayahnya.

20. PBB-P2 yang terutang adalah PBB-P2 yang harus dibayar pada masa Pajak, dalam tahun Pajak atau dalam bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. 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.
22. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besaran PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat yang memuat ketetapan Pajak dan besaran jumlah pokok PBB-P2 yang terutang.
24. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat yang digunakan untuk melakukan tagihan PBB-P2 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 kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
26. 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.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
28. 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.
29. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran PBB-P2 yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

30. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi utang Pajaknya.
31. Surat Paksa adalah surat perintah membayar utang Pajak dan biaya penagihan Pajak.
32. 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, SKPDLB, STPD atau surat keputusan keberatan.
33. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDLB, STPD, dan surat keputusan pembetulan yang diajukan Wajub Pajak.
34. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Wajib Pajak melunasi utang PBB-P2 dan biaya penagihan PBB-P2 dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
35. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan beserta lampirannya, termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
36. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk 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.
37. Pemeriksa PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pemeriksa adalah Aparatur Sipil Negara di lingkungan Pemerintah Daerah atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Bupati, yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan Pemeriksaan.
38. Analisis Risiko adalah kegiatan yang dilakukan untuk menilai tingkat ketidakpatuhan Subjek Pajak atau Wajib Pajak yang mengindikasikan potensi penerimaan PBB-P2.

39. Nota Perhitungan adalah dokumen berbentuk elektronik dan/atau non-elektronik yang digunakan untuk menuangkan data hasil Penelitian atau Pemeriksaan berupa perhitungan PBB-P2 yang harus di bayar dengan menggunakan kode *billing*.
40. Surat Perintah Membayar Kelebihan Pembayaran PBB-P2 yang selanjutnya disingkat SPMKP PBB-P2 adalah surat perintah berbentuk elektronik atau non-elektronik yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah untuk membayar kelebihan pembayaran PBB-P2.
41. Sistem Informasi Pengelolaan Pajak Daerah Mandiri Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut SIPANJI adalah suatu aplikasi pengelolaan PBB-P2 yang berfungsi dalam pemenuhan kewajiban Pajak oleh Wajib Pajak.
42. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai Bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
43. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak yang selanjutnya disingkat DHKP adalah daftar himpunan dan/atau daftar yang memuat data lokasi objek Pajak, alamat subjek Pajak, besar Pajak terutang dan pembayaran Pajak setiap desa.
44. Blok adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek Pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan PBB-P2 dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.
45. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
46. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek Pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas Blok.
47. 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 (CAV)* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*.

48. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek Pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
49. Pengurangan atas pokok Pajak pada PBB-P2 terutang dan/atau denda administrasi yang selanjutnya disebut Pengurangan adalah insentif fiskal berupa persentase pengurangan atau berupa besaran nominal, atas pokok Pajak pada PBB-P2 dan/atau denda administrasi, yang diberikan Bupati kepada Wajib Pajak pada PBB-P2.
50. 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 memenuhi kewajiban perpajakan Daerahnya.
51. Nomor Objek Pajak Daerah PBB-P2 yang selanjutnya disingkat NOPD PBB-P2 adalah nomor identitas objek PBB-P2 sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
52. Tahun Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
53. Bulan adalah 1 (satu) bulan kalender.
54. Hari adalah hari kerja.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

a. objek, subjek, dasar pengenaan, tarif dan saat terutang PBB-P2;
b. pendaftaran dan pendataan Wajib Pajak dan objek PBB-P2;
c. penilaian PBB-P2;
d. penetapan PBB-P2 terutang;
e. pembayaran dan penyetoran;
f. Pemeriksaan PBB-P2;
g. Penagihan PBB-P2;
h. keberatan dan banding;
i. gugatan;

j. pembetulan dan pembatalan;
k. pengembalian kelebihan pembayaran;
l. kedaluwarsa dan penghapusan piutang;
m. pengurangan, keringanan dan pembebasan;
n. insentif fiskal;
o. pengembangan sistem informasi/elektronik; dan
p. standar operasional prosedur.

BAB III
OBJEK, SUBJEK, DASAR PENGENAAN, TARIF DAN SAAT TERUTANG PBB-P2

Bagian Kesatu
Objek PBB-P2

Pasal 3

(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) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibagi menjadi:
    a. objek PBB-P2 umum; dan
    b. objek PBB-P2 khusus.
(3) Objek PBB-P2 umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, merupakan objek PBB-P2 yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.
(4) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri atas:
    a. objek PBB-P2 standar; dan
    b. objek PBB-P2 non-standar.
(5) Kriteria objek PBB-P2 standar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, sebagai berikut:
    a. objek Bumi, dengan luas ≤ 10.000 m² (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi); dan
    b. objek Bangunan:
        1. jumlah lantai ≤ 4 (kurang dari atau sama dengan empat); atau
        2. luas Bangunan ≤ 1.000 m² (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi).

(6) Kriteria objek PBB-P2 non-standar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, sebagai berikut:
   a. objek Bumi, dengan luas > 10.000 m² (lebih dari sepuluh ribu meter persegi); dan
   b. objek Bangunan:
      1. jumlah lantai > 4 (lebih dari empat); atau
      2. luas Bangunan > 1.000 m² (lebih dari seribu meter persegi).

(7) Objek PBB-P2 khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan objek PBB-P2 yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, diantaranya:
   a. jalan tol;
   b. waduk/bendungan/embung;
   c. galangan kapal dan dermaga;
   d. lapangan golf;
   e. pabrik atau pergudangan;
   f. tempat rekreasi;
   g. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas beserta pipa;
   h. stasiun pengisian bahan bakar; dan
   i. menara; dan
   j. bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(8) Dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
   a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, pemerintah daerah lain 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, dan/atau yang sejenis;
   d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah yang dikuasai 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 negara;
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 Bupati; dan
i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

(9) Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.

(10) Termasuk dalam wilayah pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (9), merupakan wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan yang berada pada:
a. permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan;
b. laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan
c. 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.

(11) NJOP Tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf h, dapat ditetapkan setiap tahun dengan Keputusan Bupati setelah mendapatkan pertimbangan teknis tertulis dari Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan karakteristik dan perkembangan wilayah Daerah.

Bagian Kedua
Subjek dan Wajib Pajak pada PBB-P2

Pasal 4

(1) Subjek Pajak pada 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 pada 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.

Bagian Ketiga
Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 5

(1) Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan NJOP.
(2) NJOPTKP PBB-P2 ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
(3) NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2, ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP, setelah dikurangi NJOPTKP, yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
(4) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di wilayah Daerah, NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya diberikan pada salah satu objek PBB-P2, untuk setiap Tahun Pajak.
(5) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditentukan berdasarkan klasifikasi objek PBB-P2, dengan mempertimbangkan antara lain:
    a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
    b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
    c. klasterisasi NJOP dalam satu wilayah Daerah.
(6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan paling lama setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu, dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah Daerah.

Bagian Keempat
Tarif dan Cara Penghitungan PBB-P2

Pasal 6

Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
a. untuk NJOP dengan nilai sampai dengan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,050% (nol koma nol lima puluh persen);

b. untuk NJOP dengan nilai Rp300.000.001,00 (tiga ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,069% (nol koma nol enam puluh sembilan persen);
c. untuk NJOP dengan nilai Rp600.000.001,00 (enam ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,088% (nol koma nol delapan puluh delapan persen);
d. untuk NJOP dengan nilai Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,107% (nol koma seratus tujuh persen);
e. untuk NJOP dengan nilai Rp1.500.000.001,00 (satu miliar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,126% (nol koma seratus dua puluh enam persen);
f. untuk NJOP dengan nilai Rp2.000.000.001,00 (dua miliar satu rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,145% (nol koma seratus empat puluh lima persen);
g. untuk NJOP dengan nilai Rp2.500.000.001,00 (dua miliar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,164% (nol koma seratus enam puluh empat persen);
h. untuk NJOP dengan nilai Rp3.000.000.001,00 (tiga miliar satu rupiah) sampai dengan Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,183% (nol koma seratus delapan puluh tiga persen);
i. untuk NJOP dengan nilai Rp3.500.000.001,00 (tiga miliar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,202% (nol koma dua ratus dua persen);
j. untuk NJOP dengan nilai Rp4.000.000.001,00 (empat miliar satu rupiah) sampai dengan Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,221% (nol koma dua ratus dua puluh satu persen);
k. untuk NJOP dengan nilai di atas Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,222% (nol koma dua ratus dua puluh dua persen); dan

l. untuk objek berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan tarif sebesar 0,040% (nol koma nol empat puluh persen) .

Pasal 7

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan besaran NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3), dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Bagian Kelima
Tahun Pajak dan Saat Terutang PBB-P2

Pasal 8

(1) Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender, yang dimulai pada tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember tahun berkenaan.
(2) Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah berdasarkan keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
(3) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.

BAB IV
PENDAFTARAN DAN PENDATAAN
WAJIB PAJAK DAN OBJEK PBB-P2

Bagian Kesatu
Pendaftaran Wajib Pajak dan Objek PBB-2

Pasal 9

(1) Wajib Pajak wajib mendaftarkan diri dan objek pajaknya kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah dengan menggunakan SPOP.
(2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara elektronik.

Pasal 10

(1) Pendaftaran secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), dilaksanakan dengan ketentuan:
   a. Badan Pendapatan Daerah menyampaikan pemberitahuan pengisian SPOP dan lampiran SPOP kepada Wajib Pajak melalui SIPANJI;
   b. Wajib Pajak mengakses SIPANJI dan mengisi SPOP dengan benar dan lengkap serta mengunggah persyaratan; dan
   c. menyelesaikan pendaftaran.
(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu:
   a. dokumen hasil *scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau surat keterangan domisili dari Perangkat Daerah yang membidangi administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
   b. dokumen hasil *scan* atau fotokopi sertifikat hak millik atas tanah dan/atau Bangunan, atau surat pernyataan pemanfaatan yang diketahui oleh desa/kelurahan terkait;
   c. dokumen hasil *scan* atau fotokopi nomor induk berusaha/NIB, bagi Wajib Pajak berbentuk Badan; dan
   d. khusus untuk Wajib Pajak berbentuk Badan, dapat menyertakan dokumen hasil *scan* atau surat kuasa asli, bagi yang dikuasakan.
(3) Apabila Wajib Pajak belum atau tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, maka dokumen dimaksud dapat digantikan diantaranya dengan:
   a. akta jual beli;
   b. girik;
   c. *letter* c;
   d. surat pernyataan pelepasan hak atas tanah; atau
   e. dokumen lain yang setara dengan bukti kepemilikan yang sah.
(4) Dalam hal Wajib Pajak mengalami kendala dalam pendaftaran dan pengisian SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Wajib Pajak dapat:
   a. mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah guna mendapatkan asistensi pendaftaran dan pengisian SPOP oleh petugas Badan Pendapatan Daerah; atau

b. menyampaikan atau mendatangi petugas Badan Pendapatan Daerah pada saat dilakukan kegiatan pendataan.

Pasal 11

(1) Atas pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), kepada Wajib Pajak diberikan:
   a. NPWPD; dan
   b. NOPD PBB-P2,

   yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah, baik secara elektronik melalui SIPANJI atau non-elektronik dengan melakukan pencetakan kartu NPWPD serta disampaikan kepada Wajib Pajak.
(2) NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, untuk:
   a. orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan/NIK; dan
   b. Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha/NIB.

Pasal 12

(1) Dalam hal Wajib Pajak tidak mendaftarkan diri dan objek pajaknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah memberikan teguran tertulis kepada Wajib Pajak, secara elektronik atau non-elektronik.
(2) Pemberian teguran tertulis secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Wajib Pajak melalui SIPANJI atau surat elektronik yang terdaftar pada Badan Pendapatan Daerah.
(3) Pemberian teguran tertulis secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara langsung oleh petugas Badan Pendapatan Daerah, melalui pos tercatat atau melalui perangkat desa/kelurahan, dan disertai tanda bukti penerimaan.
(4) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling banyak diberikan 2 (dua) kali, dengan jangka waktu masing-masing adalah 15 (lima belas) Hari.

(5) Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) Hari sejak tanggal pada teguran tertulis terakhir disampaikan, dan Wajib Pajak tidak mendaftarkan diri beserta objek pajaknya, maka Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah secara jabatan menerbitkan NPWPD dan/atau NOPD PBB-P2 berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah.

(6) NPWPD dan/atau NOPD sebagaimana dimaksud pada ayat (5), menjadi dasar dalam penetapan SKPD.

Bagian Kedua

Pendataan Wajib Pajak dan Objek PBB-P2

Pasal 13

(1) Badan Pendapatan Daerah melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek PBB-P2 untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Wajib Pajak dan/atau objek PBB-P2, termasuk informasi geografis objek PBB-P2 dalam rangka keperluan administrasi perpajakan Daerah.

(2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan di wilayah Daerah.

(3) Data Wajib Pajak dan objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain berupa data:
   a. identitas Wajib Pajak;
   b. bukti kepemilikan objek PBB-P2;
   c. NPWPD;
   d. NOPD; dan
   e. nomor induk berusaha/NIB, bagi Wajib Pajak berbentuk Badan.

(4) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat berasal dari SPOP beserta lampirannya dan/atau berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki Pemerintah Daerah.

(5) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan melalui kegiatan:
   a. inventarisasi dan verifikasi SPOP; dan
   b. inventarisasi, identifikasi, verifikasi, dan pengukuran bidang objek PBB-P2.

(6) Selain data sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pendataan dapat memuat informasi mengenai:
   a. harga pasar Bumi dan/atau Bangunan; dan
   b. harga pasar bahan Bangunan.

(7) Data harga pasar Bumi dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, dapat diperoleh melalui:
   a. survei atau verifikasi lapangan oleh Badan Pendapatan Daerah; dan
   b. standar harga satuan di Daerah.

(8) Survei atau verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a, antara lain dilaksanakan terhadap:
   a. kepala desa/lurah setempat;
   b. developer/pengembang/agen perumahan;
   c. notaris/pejabat pembuat akta tanah;
   d. masyarakat setempat;
   e. Perangkat Daerah atau instansi berwenang lainnya; dan
   f. media massa elektronik dan non-elektronik yang dapat dipertanggungjawabkan.

(9) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dalam rangka pembentukan basis data pada Badan Pendapatan Daerah.

(10) Basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dapat berbentuk elektronik atau non-elektronik.

Bagian Ketiga
Pemutakhiran dan Koordinasi Data

Pasal 14

(1) Badan Pendapatan Daerah secara berkala melakukan pemutakhiran atas basis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (9).

(2) Pemutakhiran basis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diantaranya dilaksanakan melalui inventarisasi, pengolahan, klasifikasi, verifikasi dan penetapan atas hasil pendataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dengan tahapan sebagai berikut:
   a. inventarisasi/pengumpulan data Wajib Pajak, objek PBB-P2 dan harga pasar, termasuk atas permohonan SPPT Wajib Pajak;
   b. pengolahan, identifikasi, verifikasi dan klasifikasi/pengelompokan atas data Wajib Pajak, objek PBB-P2 dan harga pasar, yaitu:
      1. pengolahan, identifikasi dan verifikasi hasil pendataan Wajib Pajak, meliputi:
         a) NOPD;
         b) NPWPD;

c) identitas dan alamat Wajib Pajak;
d) alamat objek PBB-P2;
e) luas objek Bumi Wajib Pajak;
f) luas objek Bangunan Wajib Pajak; dan
g) NJOP.

2. pengolahan, identifikasi dan verifikasi hasil pendataan objek PBB-P2 dan harga pasar, meliputi:
   a) Bumi, terdiri atas:
      1) Blok;
      2) jalan;
      3) NIR;
      4) layanan klaim otomatis;
      5) kelas Bumi;
      6) penggolongan nilai jual Bumi; dan
      7) keterangan NJOP Bumi.
   b) Bangunan, terdiri atas:
      1) komponen jenis penggunaan Bangunan;
      2) luas/tipe/volume/lebar bentang;
      3) lantai/tinggi kolom; dan
      4) nilai/harga satuan.
3. klasifikasi/pengelompokan data objek PBB-P2 berdasarkan SPOP, yang terdiri atas:
   a) rumah tinggal, pagar mewah, dan/atau taman mewah;
   b) rumah susun termasuk apartemen, kondominium, kondotel *strata title*;
   c) Bangunan perkantoran, pertokoan dan sejenisnya;
   d) kolam renang;
   e) sarana dan prasarana olahraga;
   f) menara;
   g) jalan tol;
   h) bandara, galangan kapal dan dermaga;
   i) tempat penampungan/kilang air, gas atau minyak, beserta instalasi pipanya;
   j) lapangan golf;
   k) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks Bangunan seperti pada hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
   l) lahan produksi pangan dan ternak;
   m) sarana dan prasarana tempat ibadah;

n) sarana dan prasarana kesehatan, pendidikan atau cagar budaya, yang bukan milik pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah; dan

o) klasifikasi/pengelompokan lainnya.

c. penetapan NJOP.

(3) Pemutakhiran basis data atas harga pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2, dapat dijadikan dasar penetapan DBKB PBB-P2 secara massal dan individual.

Pasal 15

(1) Dalam hal terjadi perubahan data Wajib Pajak dan objek PBB-P2, yaitu:

a. beralihnya status hak kepemilikan objek Bumi dan/atau Bangunan menjadi milik pemerintah pusat atau Pemerintah Provinsi;

b. adanya perubahan terkait administrasi pemerintahan;

c. beralihnya fungsi objek PBB-P2; dan/atau

d. sebab lainnya berdasarkan Penelitian Badan Pendapatan Daerah, atau atas informasi yang dapat dipertanggungjawabkan,

Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan koordinasi dengan pihak atau instansi yang berwenang.

(2) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai bahan dalam pemutakhiran basis data.

Bagian Keempat
Penonaktifan atau Penghapusan
NPWPD dan/atau NOPD

Pasal 16

(1) Dalam hal Wajib Pajak tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Bupati dapat melakukan penonaktifan atau penghapusan NPWPD dan/atau NOPD PBB-P2 secara jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak.

(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penonaktifan atau penghapusan NPWPD dan/atau NOPD PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

(3) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan secara elektronik atau non-elektronik.

(4) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NPWPD dan/atau NOPD PBB-P2 berdasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya, harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan kalender sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

(5) Dalam hal keputusan tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), permohonan Wajib Pajak dianggap disetujui.

(6) Penonaktifan atau penghapusan NPWPD dan/atau NOPD PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak:
   a. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 yang terutang; dan
   b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali atas ketetapan atau keputusan Pajak.

BAB V
PENILAIAN PBB-P2

Bagian Kesatu
Ketentuan Penilaian

Pasal 17

(1) NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), ditetapkan Bupati berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

(2) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan menjadi:
   a. NJOP Bumi;
   b. NJOP Bangunan objek PBB-P2 umum; dan
   c. NJOP Bangunan objek PBB-P2 khusus, dengan jenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7).

(3) Hasil pendataan dan pemutakhiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14, digunakan sebagai dasar dalam proses penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Proses penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diantaranya meliputi kegiatan:
   a. pengumpulan harga jual Bumi dan/atau Bangunan;
   b. pengumpulan harga jual bahan Bangunan;
   c. pengumpulan standar harga satuan di Daerah dan/atau atas penawaran; dan
   d. analisis NIR dan ZNT.

Pasal 18

(1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, merupakan hasil perkalian antara total luas area objek Bumi dengan NJOP Bumi per meter persegi.
(2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
(3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, dihitung melalui Penilaian Massal.
(4) Apabila Penilaian Massal NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, maka dilakukan Penilaian Individual.
(5) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 19

(1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
(2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.
(3) NJOP Bangunan objek PBB-P2 umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b, dihitung melalui Penilaian Massal.
(4) NJOP Bangunan objek PBB-P2 khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c, dihitung melalui Penilaian Individual.
(5) Apabila Penilaian Massal NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat, maka dilakukan Penilaian Individual.

(6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 20

(1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dan ayat (4), dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
(2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diperoleh dari harga rata-rata atas transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

Pasal 21

(1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
(2) Jenis penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diklasifikasikan yang terdiri atas:
    a. perumahan yang dibangun oleh orang perseorangan;
    b. perumahan yang dibangun oleh pengembang/developer;
    c. perkantoran;
    d. pabrik;
    e. toko/apotek/pasar/ruko;
    f. rumah sakit/klinik;
    g. tempat olahraga/tempat rekreasi;
    h. hotel/restoran/wisma/rumah kos;
    i. bengkel/gudang/tempat pertanian;
    j. gedung pemerintah;
    k. Bangunan tidak kena pajak;
    l. Bangunan parkir;
    m. apartemen/kondominium;
    n. stasiun pengisian bahan bakar/pompa bensin (kanopi);
    o. depo/tangki minyak;
    p. lahan produksi pangan dan ternak;
    q. gedung sekolah; dan
    r. jenis lainnya yang menjadi objek PBB-P2.

Pasal 22

(1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) dan ayat (5), antara lain dilakukan dengan cara:
   a. membandingkan dengan nilai Bangunan lain yang sejenis;
   b. menghitung nilai perolehan baru Bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau
   c. menghitung pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
(2) Dalam melakukan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah dapat bekerja sama dengan penilai pemerintah, penilai publik, atau penilai pada instansi lainnya yang terkait.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Penilaian

Pasal 23

(1) Pelaksanaan Penilaian Massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dan Pasal 19 ayat (3), meliputi kegiatan:
   a. penilaian tanah;
   b. penyusunan DBKB; dan
   c. penilaian dengan bantuan teknologi informasi.
(2) Pelaksanaan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (4) dan Pasal 19 ayat (4) dan ayat (5), meliputi kegiatan:
   a. persiapan;
   b. penilaian dengan pendekatan data pasar;
   c. penilaian dengan pendekatan kapitasi pendapatan; dan/atau
   d. penilaian dengan pendekatan biaya.
(3) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh petugas penilai secara perseorangan atau tim yang ditetapkan Kepala Badan Pendapatan Daerah.
(4) Petugas penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menilai objek PBB-P2 yang didaftarkan oleh Wajib Pajak atau berdasarkan data yang diperoleh Badan Pendapatan Daerah.

(5) Dalam melaksanakan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), petugas penilai dilengkapi dengan surat perintah tugas.
(6) Dalam proses pelaksanaan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pendapatan Daerah dapat menggunakan atau memanfaatkan sistem informasi dan teknologi.

Pasal 24

Ketentuan mengenai objek, pendekatan, dan teknis penilaian PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Penilai PBB-P2

Pasal 25

(1) Penilai PBB-P2 yang berasal dari Pemerintah Daerah, paling sedikit memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penilai PBB-P2.
(2) Dalam hal persyaratan penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dipenuhi dari aparatur sipil negara di lingkungan Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah dapat melakukan koordinasi atau kerja sama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian objek Pajak.
(3) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Dalam pelaksanan koordinasi atau kerja sama dengan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat membentuk tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Keempat
Pelaporan dan Penetapan Hasil Penilaian

Pasal 26

(1) Petugas penilai atau tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 menyusun dan menyampaikan laporan atas pelaksanaan tugas kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
   a. klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi yang disusun per desa/kelurahan, beserta NIR;
   b. DBKB yang disusun tiap jenis komponen Bangunan; dan/atau
   c. klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi dan Bangunan sebagai hasil kegiatan Penilaian Individual serta daftar objek Pajak hasil Penilaian Individual beserta nilainya disusun per objek Pajak dan per desa/kelurahan.

(3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar dan pertimbangan dalam penetapan NJOP yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kelima
Koordinasi Penilaian PBB-P2
pada Daerah Perbatasan

Pasal 27

(1) Badan Pendapatan Daerah dapat melaksanakan koordinasi dengan instansi pemerintah daerah lain, dalam rangka penilaian PBB-P2 pada daerah perbatasan.

(2) Koordinasi penilaian PBB-P2 pada daerah perbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain berupa:
   a. pemberian data NJOP pada tiap wilayah yang berbatasan;
   b. perumusan bersama NJOP daerah perbatasan; dan/atau
   c. penetapan NJOP bersama, dengan berlandaskan asas transparansi, akuntabilitas, kelayakan dan keseimbangan.

Bagian Keenam
Evaluasi Penetapan NJOP

Pasal 28

(1) NJOP yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3), dapat disesuaikan kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali.

(2) Bupati dapat membentuk tim dalam rangka pelaksanaan penyesuaian kembali atas NJOP, yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembentukan tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

(4) Dasar dalam pelaksanaan penyesuaian kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu adanya informasi atau data terkait perubahan harga pasar, harga transaksi jual beli atau harga sewa atas Bumi dan/atau Bangunan.

(5) Informasi atau data sebagaimana dimaksud pada ayat (4), antara lain dapat berasal dari:
   a. kepala desa/lurah;
   b. developer/pengembang/agen perumahan;
   c. notaris/pejabat pembuat akta tanah;
   d. masyarakat setempat;
   e. Perangkat Daerah atau instansi berwenang lainnya; dan/atau
   f. media elektronik dan non-elektronik yang dapat dipertanggungjawabkan.

(6) Hasil pelaksanaan penyesuaian kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi dasar dalam penetapan NJOP hasil penyesuaian kembali.

BAB VI
PENETAPAN PBB-P2 TERUTANG

Pasal 29

(1) Bupati menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP, dengan menggunakan SPPT.

(2) PBB-P2 terutang ditetapkan Bupati dengan SKPD, apabila:
   a. SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disampaikan oleh Wajib Pajak pada saat pendaftaran dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12; dan/atau
   b. berdasarkan 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.

(3) Penerbitan SPPT atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dapat dilaksanakan secara:
   a. elektronik; atau
   b. non-elektronik.

(4) SPPT dan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), disertai dengan pencantuman jatuh tempo pembayaran yaitu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal:
   a. penyampaian, apabila disampaikan secara elektronik; atau
   b. resi atau dokumen sejenis, apabila dikirim oleh Badan Pendapatan Daerah kepada Wajib Pajak, melalui pos tercatat; atau
   c. yang tercatat pada tanda terima, apabila disampaikan langsung oleh Badan Pendapatan Daerah atau kepala desa/lurah kepada Wajib Pajak secara non-elektronik.

(5) Bentuk tanda tangan pejabat yang berwenang pada SPPT dan SKPD yang diterbitkan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, berupa *quick response code/QR code* atau sejenisnya.

(6) SPPT dan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

(7) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penetapan SPPT dan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

Pasal 30

(1) SPPT atau SKPD yang diterbitkan secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf a, disampaikan melalui SIPANJI atau disampaikan melalui media elektronik dari Wajib Pajak bersangkutan.

(2) SPPT dan SKPD yang diterbitkan secara non-elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) huruf b dan rekapitulasi penetapan PBB-P2 terutang yang terdiri atas rekapitulasi SPPT dan SKPD, disampaikan Bupati kepada:
   a. camat dan diteruskan kepada kepala desa/lurah; dan
   b. Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(3) Besaran PBB-P2 terutang yang tercantum dalam SPPT dan SKPD serta rekapitulasi penetapan PBB-P2 terutang yang diberikan pada kepala desa/lurah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(4) Perangkat desa/kelurahan dan/atau petugas pada Badan Pendapatan Daerah, menyampaikan SPPT dan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Wajib Pajak disertai dengan dokumen tanda terima.

(5) Wajib Pajak dapat melakukan pengambilan SPPT yang diterbitkan secara non-elektronik secara langsung pada kantor desa/kelurahan atau pada Badan Pendapatan Daerah.
(6) Perangkat desa/kelurahan menghimpun dan mengadministrasikan tanda terima SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang telah disampaikan kepada Wajib Pajak.
(7) Dalam hal terdapat sisa SPPT yang belum dapat disampaikan kepada Wajib Pajak, maka kepala desa/lurah mengembalikan SPPT kepada Badan Pendapatan Daerah, dilengkapi dengan keterangan atau berita acara yang menyebutkan alasan pengembalian SPPT dimaksud.
(8) Dalam rangka distribusi SPPT dan SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat membentuk tim sebagai upaya optimalisasi dan koordinasi pemungutan PBB-P2, yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
(9) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (8), paling sedikit terdiri atas:
    a. Sekretaris Daerah;
    b. Badan Pendapatan Daerah;
    c. Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas pemerintahan bidang pembinaan desa;
    d. Camat; dan
    e. Kepala Desa/Lurah.

Pasal 31

(1) SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) diterbitkan pada setiap Tahun Pajak.
(2) Penerbitan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara:
    a. massal; atau
    b. perorangan.
(3) Penerbitan SPPT secara massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilaksanakan pada awal Tahun Pajak untuk seluruh objek PBB-P2.
(4) Penerbitan SPPT secara perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilaksanakan dengan ketentuan:
    a. atas permohonan Wajib Pajak; dan
    b. besaran PBB-P2 yang terutang berdasarkan ketetapan dan/atau Nota Perhitungan yang diterbitkan Badan Pendapatan Daerah.
(5) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, dapat dilakukan secara elektronik atau non-elektronik, dengan melampirkan dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2).

(6) Dalam hal permohonan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wajib Pajak melakukan tahapan sebagai berikut:
   a. mengakses SIPANJI dan mengisi dokumen permohonan dengan benar dan lengkap;
   b. mengunggah dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2); dan
   c. menyelesaikan permohonan.

(7) Dalam hal permohonan dilakukan secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wajib Pajak menyampaikan permohonan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, secara langsung atau melalui pos dengan melampirkan dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2).

(8) Atas permohonan Wajib Pajak, Badan Pendapatan Daerah melakukan Pemeriksaan dan menerbitkan salinan SPPT sebagai dasar:
   a. penetapan besaran PBB-P2 terutang; dan
   b. Wajib Pajak dalam melakukan penyetoran atau pembayaran PBB-P2.

BAB VII
PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 32

(1) Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2, pada:
   a. bank yang ditunjuk Pemerintah Daerah;
   b. pihak yang menyediakan layanan pembayaran Pajak secara digital atau non-digital; atau
   c. sarana atau tempat lain yang ditunjuk Pemerintah Daerah dengan Keputusan Bupati, berdasarkan perjanjian kerja sama yang dilaksanakan Pemerintah Daerah,

   sebelum jatuh tempo sebagaimana tercantum dalam SPPT atau SKPD.

(2) Dalam hal jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jatuh pada hari libur, pembayaran secara tunai dilakukan pada Hari sebelum jatuh tempo berakhir.

(3) Pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak, antara lain dengan menyampaikan:
   a. SPPT;
   b. SKPD; dan/atau
   c. Nota Perhitungan.

(4) Terhadap Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan bukti pembayaran PBB-P2 yang sah, yaitu berupa:
   a. SSPD, struk anjungan tunai mandiri/ATM atau bukti pembayaran dari bank yang ditunjuk Pemerintah Daerah; atau
   b. bukti sah lainnya secara elektronik atau non-elektronik, yang diterbitkan oleh aplikasi, penyedia jasa pembayaran atau sarana dan tempat lain yang tersedia atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.

(5) Pemungutan PBB-P2 dilarang diborongkan.

Pasal 33

(1) Bank, sarana atau tempat lain yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a dan huruf c, melakukan:
   a. rekapitulasi penerimaan harian atas PBB-P2;
   b. melaporkan transaksi pembayaran pada Badan Pendapatan Daerah;
   c. menyetorkan seluruh saldo rekening tampungan penerimaan pembayaran PBB-P2 ke rekening kas umum Daerah, paling lambat pada 1 (satu) Hari berikutnya;
   d. memberikan *softcopy* penerimaan pembayaran berikut lampiran rincian transaksi atas penerimaan PBB-P2 kepada Badan Pendapatan Daerah, paling lambat pada 1 (satu) Hari berikutnya; dan
   e. hal lain sebagaimana tercantum dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan bank, sarana atau tempat lain yang ditunjuk.

(2) Badan Pendapatan Daerah meneliti *softcopy* penerimaan pembayaran PBB-P2 berikut lampiran rincian transaksi atas penerimaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, serta melaksanakan rekonsiliasi.

(3) Rekonsiliasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan setiap Hari atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.

BAB VIII
PEMERIKSAAN PBB-P2

Pasal 34

(1) Bupati berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban PBB-P2 dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

(2) Ruang lingkup Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban PBB-P2 dapat meliputi satu atau beberapa masa Pajak, Tahun Pajak, baik yang sedang berjalan atau pada masa Pajak atau Tahun Pajak sebelumnya.

(3) 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 PBB-P2 yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
   c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan Analisis Risiko.

(4) Analisis Risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilaksanakan dengan mempertimbangkan perilaku dan kepatuhan Wajib Pajak yang meliputi:
   a. kepatuhan dalam penyampaian SPOP; dan/atau
   b. kepatuhan dalam pembayaran atau penyetoran PBB-P2.

(5) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan, meliputi:
   a. pemberian NPWPD secara jabatan;
   b. penghapusan NPWPD;
   c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
   d. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
   e. Pemeriksaan dalam rangka Penagihan PBB-P2.

(6) Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan keputusan untuk melimpahkan kewenangan melakukan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Pemeriksa.

(7) Dalam hal belum terdapat jabatan fungsional Pemeriksa pada Pemerintah Daerah, Bupati dapat membentuk tim dalam rangka Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(8) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (7), terdiri atas:
   a. Badan Pendapatan Daerah;
   b. Pemeriksa pada instansi pemerintah pusat yang membidangi perpajakan;
   c. konsultan perpajakan;

d. ahli bidang teknologi informasi; dan/atau
e. konsultan hukum.

Pasal 35

(1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Wajib Pajak memiliki kewajiban:
   a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen baik elektronik atau non-elektronik, yang berhubungan dengan kewajiban PBB-P2;
   b. memberikan kesempatan kepada petugas Pemeriksa untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan;
   c. memberikan kesempatan kepada petugas Pemeriksa untuk meminta keterangan pegawai dan/atau orang sekitar Wajib Pajak; dan/atau
   d. memberikan keterangan yang diperlukan, baik secara lisan atau tertulis dengan benar dan jelas.
(2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, hak Wajib Pajak yang diperiksa antara lain:
   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 laporan hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
(3) Dalam hal Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besaran PBB-P2 yang terutang ditetapkan secara jabatan.

Pasal 36

(1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), dilakukan melalui:
   a. Pemeriksaan lapangan; dan/atau
   b. Pemeriksaan kantor.
(2) Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan di tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Pajak, lokasi objek PBB-P2 atau tempat lain yang dianggap perlu oleh Pemeriksa.

(3) Pemeriksaan kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan di Badan Pendapatan Daerah atas dokumen atau data yang diperoleh atau dimiliki Badan Pendapatan Daerah.

(4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didahului dengan:
   a. surat pemberitahuan untuk Pemeriksaan lapangan; atau
   b. surat panggilan untuk Pemeriksaan kantor,

   yang disampaikan kepada Wajib Pajak, melalui elektronik atau non-elektronik, paling lambat 7 (tujuh) Hari sebelum Pemeriksaan.

(5) Pemeriksa dalam melaksanakan Pemeriksaan lapangan harus dilengkapi dengan tanda pengenal dan surat perintah tugas.

(6) Pemeriksa menyusun laporan hasil Pemeriksaan dan menyampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah dan Wajib Pajak.

(7) Berdasarkan Pemeriksaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati antara lain dapat:
   a. menerbitkan SKPD, apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan, jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP;
   b. menerbitkan SKPDKB, apabila berdasarkan hasil Pemeriksaan atas pembayaran dan penyetoran berdasarkan SKPD, jumlah Pajak yang terutang kurang dibayar; atau
   c. menerbitkan SKPDKBT, dalam hal ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap dan menyebabkan penambahan atas jumlah Pajak yang terutang.

(8) Atas Pemeriksaan terhadap permohonan pengembalian kelebihan pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak, Bupati antara lain dapat:
   a. menerbitkan SKPDLB, apabila jumlah Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang;
   b. menerbitkan SKPDN, apabila jumlah Pajak yang dibayar sama dengan jumlah Pajak yang terutang, atau tidak terdapat Pajak yang terutang; atau
   c. menerbitkan SKPDKB apabila jumlah Pajak yang terutang kurang dibayar.

(9) Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dan tidak dilaporkan Wajib Pajak, dalam SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c, dapat dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan Pajak.

(10) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan SKPDKB, SKPDLB, SKPDN dan SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

BAB IX
PENAGIHAN PBB-P2

Bagian Kesatu
STPD

Pasal 37

(1) Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah berwenang melakukan Penagihan PBB-P2 dengan menerbitkan STPD dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, apabila:
   a. PBB-P2 terutang dalam SPPT, SKPD atau Nota Perhitungan 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;
   c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda; atau
   d. PBB-P2 dapat ditagihkan dengan STPD.

(2) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berupa pokok Pajak yang tidak atau kurang dibayar, ditambah dengan pemberian sanksi berupa:
   a. 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, untuk STPD yang diterbitkan dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a;
   b. 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, untuk STPD yang diterbitkan dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b;

c. pemasangan atau pelekatan papan dan/atau stiker pada objek PBB-P2 atau sekitarnya, yang memuat pengumuman dan teguran kepada Wajib Pajak;
d. pengumuman pada media informasi elektronik atau non-elektronik; dan/atau
e. rekomendasi peninjauan kembali terhadap izin terkait objek PBB-P2 atas Pajak terutang.

(3) Jatuh tempo atas tagihan dalam STPD yang harus dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), adalah 1 (satu) bulan kalender sejak tanggal diterbitkan.

(4) STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara:
a. elektronik yang disampaikan melalui SIPANJI atau media elektronik milik Wajib Pajak; atau
b. non-elektronik yang disampaikan secara langsung oleh petugas pada Badan Pendapatan Daerah, perangkat desa/pegawai kelurahan atau melalui pos tercatat.

(5) Penyampaian secara langsung oleh petugas pada Badan Pendapatan Daerah, perangkat desa/pegawai kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, disertai dengan tanda bukti penerimaan.

Pasal 38

(1) Dalam hal Wajib Pajak belum melunasi PBB-P2 yang terutang setelah diterbitkan STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan Surat Teguran dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari setelah tanggal penerbitan STPD.

(2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan paling banyak 2 (dua) kali, sampai dengan jatuh tempo yang tercantum dalam STPD.

(3) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak diterbitkan terhadap Wajib Pajak yang telah disetujui untuk diberikan Pengurangan, keringanan atau pembebasan Pajak.

(4) Apabila sampai dengan berakhirnya jangka waktu Surat Teguran ke-1, Wajib Pajak belum melunasi PBB-P2 yang terutang maka akan diberikan Surat Teguran ke-2 dan disertai dengan pemasangan stiker dan/atau papan teguran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf c.

(5) Stiker dan/atau papan teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ditempel dan/atau dipasang pada objek PBB-P2 bersangkutan atau di sekitar objek PBB-P2.

(6) Format, bentuk dan ukuran stiker dan/atau papan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 39

(1) Utang PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SPKDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan putusan banding merupakan dasar Penagihan PBB-P2.

(2) Atas dasar Penagihan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan imbauan tertulis baik secara elektronik atau non-elektronik oleh Badan Pendapatan Daerah.

(3) Dalam hal dasar Penagihan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan Penagihan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

(1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3), Bupati berwenang menunjuk Kepala Badan Pendapatan Daerah untuk melaksanakan Penagihan.

(2) Kepala Badan Pendapatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
   a. mengangkat dan memberhentikan jurusita Pajak; dan
   b. menerbitkan:
      1. Surat Teguran;
      2. surat perintah Penagihan seketika dan sekaligus;
      3. Surat Paksa;
      4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
      5. surat perintah penyanderaan;
      6. surat pencabutan sita;
      7. pengumuman lelang;
      8. surat penentuan harga limit;

9. pembatalan lelang; dan
10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan pajak.

(3) Jurusita Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, melaksanakan Penagihan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Surat Paksa

Pasal 41

(1) Surat Paksa diterbitkan atas PBB-P2 terutang yang tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak setelah lewat jatuh tempo sebagaimana tercantum dalam STPD.
(2) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara langsung oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
(3) Dalam hal belum terdapat jurusita Pajak, dapat diterbitkan Surat Paksa pengganti secara jabatan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah.
(4) Surat Paksa pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang sama dengan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(5) Tata cara penerbitan dan penyampaian Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Sita dan Lelang

Pasal 42

(1) Apabila Wajib Pajak tidak melunasi PBB-P2 yang terutang dalam waktu 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak penyampaian Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, maka jurusita Pajak atau Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan surat perintah penyitaan.
(2) Dalam pelaksanaan penyitaan, Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat melibatkan instansi terdiri atas:
    a. Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang ketertiban umum; dan/atau
    b. aparat penegak hukum di Daerah.

(3) Jenis barang yang disita ditentukan oleh jurusita Pajak dengan memperhatikan, jumlah PBB-P2 yang terutang berdasarkan ketetapan pajak, dan kemudahan penjualan atau pencairannya.

(4) Setiap melaksanakan penyitaan, jurusita Pajak harus membuat berita acara pelaksanaan sita yang ditandatangani oleh jurusita Pajak, Wajib Pajak/Penanggung Pajak dan saksi.

(5) Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang tidak menandatangani berita acara pelaksanaan sita sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tidak menunda pelaksanaan sita.

(6) Terhadap Wajib Pajak atau Penanggung Pajak yang tidak menandatangani sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dicantumkan dalam isi/keterangan pada berita acara dimaksud.

(7) Pencabutan sita dilaksanakan apabila:
   a. Wajib Pajak telah melunasi PBB-P2 yang terutang berdasarkan ketetapan pajak; dan
   b. berdasarkan putusan pengadilan atau putusan badan peradilan pajak.

(8) Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan surat pencabutan sita, berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), sekaligus memuat pencabutan berita acara pelaksanaan sita sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(9) Surat pencabutan sita sebagaimana dimaksud pada ayat (8), disampaikan kepada Wajib Pajak/Penanggung Pajak secara langsung, diikuti dengan pengembalian barang yang disita.

Pasal 43

(1) Kepala Badan Pendapatan Daerah melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang, apabila Wajib Pajak/Penanggung Pajak tidak melunasi PBB-P2 yang terutang berdasarkan ketetapan Pajak, setelah dilakukan penyitaan.

(2) Penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) Hari terhitung sejak pengumuman lelang.

(3) Barang yang dikecualikan dari penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu:
   a. uang tunai; dan
   b. barang yang mudah rusak atau cepat busuk.

(4) Apabila hasil lelang sudah mencapai jumlah yang cukup untuk melunasi PBB-P2 yang terutang berdasarkan ketetapan pajak, maka pelaksanaan lelang dihentikan dan sisa barang serta kelebihan hasil sita dikembalikan.

Pasal 44

Tata cara sita dan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43, berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu
Keberatan

Pasal 45

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah atas penerbitan:
   a. SPPT; dan/atau
   b. SKPD.
(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam hal:
   a. terdapat kesalahan nilai luas objek PBB-P2;
   b. terdapat kesalahan atas NJOP yang ditetapkan;
   c. terdapat kesalahan klasifikasi objek Bumi dan/atau Bangunan;
   d. terdapat kesalahan penetapan/pengenaan; dan/atau
   e. terdapat perbedaan penafsiran ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Perbedaan penafsiran ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, yaitu dalam hal:
   a. kesalahan penetapan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak; dan/atau
   b. kesalahan penetapan objek PBB-P2 yang merupakan objek tidak kena pajak.
(4) Keberatan sebagaimana dimaksud ayat (1), dapat diajukan secara elektronik atau non-elektronik.

(5) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar PBB-P2 terutang dalam SPPT atau SKPD, paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak untuk keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf d.

(6) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah PBB-P2 yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan kalender sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.

(7) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan, tidak termasuk sebagai PBB-P2 yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1).

Pasal 46

(1) Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan kalender sejak tanggal disampaikannya SPPT atau SKPD.

(2) Dikecualikan sebagaimana ketentuan pada ayat (1), apabila Wajib Pajak dapat membuktikan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya (*force majeur*), yang disampaikan dalam alasan keberatan.

(3) Keberatan yang diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku untuk 1 (satu) dokumen SPPT atau SKPD.

(4) Keadaan di luar kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
   a. bencana alam;
   b. kebakaran;
   c. Bencana social seperti kerusuhan/huru-hara;
   d. wabah penyakit; dan/atau
   e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

(5) Pengajuan keberatan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. pelaksanaan secara elektronik:
      1. Wajib Pajak atau kuasanya mengakses aplikasi SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen keberatan;
      2. keberatan sebagaimana dimaksud pada angka 1 harus disertai dengan alasan;

3. mengunggah persyaratan yaitu:
   a) *softcopy scan* asli kartu tanda penduduk elektronik;
   b) *softcopy scan* asli SPPT atau SKPD yang diajukan keberatan;
   c) *softcopy scan* asli bukti pembayaran, sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak untuk keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf d;
   d) *softcopy* surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan; dan
   e) bukti pendukung:
      1) *softcopy scan* bukti sertifikat hak milik atau akta yang menunjukkan peralihan hak atas tanah;
      2) *softcopy scan* izin mendirikan bangunan/IMB atau persetujuan bangunan gedung;
      3) *softcopy scan* surat girik/leter c/petok d/ketitir; dan/atau
      4) surat keterangan kepala desa/lurah.
4. tanggal pada saat Wajib Pajak menyampaikan dan menyelesaikan keberatan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses keberatan.

b. pelaksanaan secara non-elektronik:
   1. Wajib Pajak menyampaikan surat keberatan kepada Badan Pendapatan Daerah atau unit pelaksana teknis pendapatan daerah/UPTPD secara langsung atau melalui pos tercatat;
   2. keberatan sebagaimana dimaksud pada angka 1 harus disertai dengan alasan;
   3. melampirkan persyaratan yaitu:
      a) fotokopi kartu tanda penduduk;
      b) fotokopi SPPT atau SKPD yang diajukan keberatan;
      c) fotokopi surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan; dan
      d) bukti pendukung:
         1) fotokopi bukti kepemilikan objek Bumi dan/atau Bangunan;
         2) fotokopi izin mendirikan bangunan/IMB atau persetujuan bangunan gedung;
         3) fotokopi surat girik/*letter* c/petok d/ketitir; dan/atau

4) fotokopi surat keterangan kepala desa/lurah.

4. dalam hal keberatan disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah atau unit pelaksana teknis pendapatan daerah/UPTPD memberikan tanda terima terhadap keberatan yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan;
5. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada angka 4 atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses keberatan.

(6) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a angka 2 dan huruf b angka 2, antara lain memuat jumlah PBB-P2 yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak, beserta dasar penghitungannya.

(7) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Penelitian atas surat Keberatan yang diajukan Wajib Pajak.

(8) Hasil pelaksanaan Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dituangkan dalam laporan yang disampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 47

(1) Sebelum pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), Wajib Pajak dapat mengajukan surat permohonan keterangan tertulis mengenai dasar pengenaan dan/atau penghitungan PBB-P2 yang terutang sebagaimana tercantum dalam SPPT atau SKPD kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(2) Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan Nota Perhitungan atau surat keterangan, paling lama 15 (lima belas) Hari sejak surat permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima.

(3) Jangka waktu penerbitan Nota Perhitungan atau surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menambah jangka waktu pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1).

Pasal 48

(1) Berdasarkan laporan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (8), terhadap surat Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (5), Pasal 46 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5), tidak dipertimbangkan dan tidak diterbitkan Surat Keputusan Keberatan.

(2) Surat Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberitahukan secara tertulis kepada Wajib Pajak melalui penyampaian surat pemberitahuan, baik secara elektronik atau non-elektronik, paling lambat 7 (tujuh) Hari sejak surat Keberatan diterima, disertai dengan alasannya.

(3) Wajib Pajak dapat melakukan perbaikan atas surat Keberatan, sepanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) tidak terlampaui.

(4) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bukan merupakan Surat Keputusan Keberatan.

Pasal 49

(1) Bupati harus menerbitkan surat keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1).

(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan surat keputusan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

(3) Keputusan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan kalender sejak tanggal surat keberatan diterima.

(4) Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat berupa:

a. menerima seluruhnya, dalam hal PBB-P2 terutang berdasarkan hasil Penelitian sama dengan PBB-P2 terutang menurut penghitungan Wajib Pajak;

b. menerima sebagian, dalam hal PBB-P2 terutang berdasarkan hasil Penelitian sebagian sama dengan PBB-P2 terutang menurut Wajib Pajak;

c. menolak, dalam hal PBB-P2 terutang berdasarkan hasil Penelitian sama dengan PBB-P2 terutang dalam SPPT atau SKPD yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau

d. menambah besarnya jumlah PBB-P2 terutang, dalam hal PBB-P2 terutang berdasarkan hasil Penelitian lebih besar dari PBB-P2 terutang SPPT atau SKPD yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.

(5) Keputusan berupa menerima sebagian, menolak dan menambah besarnya jumlah PBB-P2 terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, huruf c dan huruf d, disertai dengan alasan berupa perhitungan.

(6) Dalam hal Bupati tidak menerbitkan Surat Keputusan Keberatan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir, permohonan keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan Surat Keputusan Keberatan sesuai dengan pengajuan Wajib Pajak, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

(7) Dalam hal Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebabkan perubahan data dalam SPPT atau SKPD, Kepala Badan Pendapatan Daerah menerbitkan SPPT atau SKPD baru tanpa mengubah jatuh tempo pembayaran.

(8) Atas penerbitan SPPT atau SKPD baru sebagaimana dimaksud pada ayat (7), disertai dengan pemutakhiran data pada basis data.

(9) Terhadap pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dan terbitnya SPPT atau SKPD baru sebagaimana dimaksud pada ayat (7), tidak bisa diajukan keberatan kembali.

Pasal 50

(1) Dalam hal pengajuan keberatan 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 PBB-P2 terutang berdasarkan Surat Keputusan Keberatan dikurangi dengan PBB-P2 terutang yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

Bagian Kedua
Banding

Pasal 51

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1), paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Keputusan Keberatan diterima, dengan melampirkan salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
(2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar PBB-P2, sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.
(3) Pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

(1) Dalam hal permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran PBB-P2 dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan, dihitung dari PBB-P2 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 50 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 PBB-P2 terutang berdasarkan putusan banding dikurangi dengan PBB-P2 yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XI
GUGATAN

Pasal 53

Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:

a. pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
b. keputusan pencegahan dalam rangka pelaksanaan Penagihan;
c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 49 ayat (3); dan
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.

Pasal 54

Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
PEMBETULAN DAN PEMBATALAN

Bagian Kesatu
Pembetulan

Pasal 55

(1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan surat keputusan atau surat ketetapan.
(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembetulan atas surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

(3) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diantaranya dilakukan terhadap hal sebagai berikut:
   a. kesalahan tulis, antara lain kesalahan penulisan NOPD, NPWPD, nama Wajib Pajak, alamat Wajib Pajak dan/atau objek PBB-P2, nomor surat keputusan atau surat ketetapan PBB, luas tanah, luas Bangunan atau Tahun Pajak dan/atau tanggal jatuh tempo pembayaran;
   b. kesalahan hitung, antara lain kesalahan penjumlahan, Pengurangan, perkalian dan/atau pembagian suatu bilangan, termasuk kekeliruan perhitungan karena adanya penerbitan surat ketetapan dan/atau surat keputusan lain yang terkait dengan bidang perpajakan untuk tahun sebelumnya; dan/atau
   c. kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan PBB-P2, antara lain kekeliruan dalam penerapan tarif, kekeliruan penerapan persentase tarif, kekeliruan penerapan NJOPTKP, kekeliruan penerapan NJOP dan/atau kekeliruan penerapan sanksi administrasi.

(4) Surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
   a. SPPT;
   b. SKPD;
   c. SKPDLB;
   d. STPD;
   e. surat keputusan pengembalian pendahuluan kelebihan pajak;
   f. surat keputusan pemberian imbalan bunga;
   g. Surat Keputusan Pembetulan;
   h. Surat Keputusan Keberatan;
   i. surat keputusan pemberian Pengurangan subjek dan objek;
   j. surat keputusan Pengurangan/penghapusan sanksi administrasi;
   k. surat keputusan Pengurangan atas SPPT, SKPD, STPD dan/atau SKPDLB yang tidak benar; dan
   l. surat keputusan pembatalan atas SPPT, SKPD, STPD, dan/atau SKPDLB.

(5) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan secara jabatan, tanpa didahului dengan permohonan Wajib Pajak, dalam hal Badan Pendapatan Daerah menemukan adanya kesalahan/kekeliruan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan hasil Penelitian.

Pasal 56

(1) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan Penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.
(2) Dalam rangka Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
(3) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya, secara perseorangan, baik secara elektronik atau non-elektronik.
(4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terhadap permohonan pembetulan SPPT dapat diajukan secara kolektif.

Pasal 57

(1) Permohonan pembetulan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan:
    a. pelaksanaan secara elektronik:
        1. Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan pembetulan dengan mengakses SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen pembetulan;
        2. permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada angka 1 disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3);
        3. Lunas PBB-P2 Terutang tahun sebelumnya/tidak memiliki tunggakan PBB-P2;
        4. mengunggah persyaratan yaitu:
            a) *softcopy scan* asli kartu tanda penduduk;
            b) *softcopy scan* asli SPPT/SKPD/surat keputusan atau surat ketetapan yang diajukan pembetulan;
            c) *softcopy scan* asli dokumen kepemilikan atau surat keterangan kepemilikan dari kepala desa/lurah; dan

d) *softcopy scan* asli surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan.

5. tanggal pada saat Wajib Pajak menyampaikan dan menyelesaikan permohonan pembetulan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses pembetulan.

b. pelaksanaan secara non-elektronik:

1. Wajib Pajak menyampaikan permohonan pembetulan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah secara langsung atau melalui pos tercatat;
2. permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada angka 1 disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3);
3. melampirkan persyaratan yaitu:
   a) fotokopi kartu tanda penduduk elektronik;
   b) asli SPPT/SKPD/surat keputusan atau surat ketetapan yang diajukan pembetulan;
   c) bukti pelunasan PBB tahun sebelumnya;
   d) fotokopi dokumen kepemilikan atau surat keterangan kepemilikan dari kepala desa/lurah; dan
   e) surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan.
4. dalam hal permohonan pembetulan disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah memberikan tanda terima terhadap pembetulan yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan;
5. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada angka 4 atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses pembetulan.

(2) Surat permohonan pembetulan diajukan untuk 1 (satu) SPPT/SKPD/surat keputusan atau surat ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4).

(3) Permohonan pembetulan SPPT secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4), secara elektronik, dilaksanakan dengan ketentuan:

a. pemerintah desa/kelurahan mengoordinir pengajuan permohonan pembetulan melalui aplikasi SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen pembetulan;
b. permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada huruf a disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3);

c. lunas PBB-P2 tahun sebelumnya/tidak memiliki tunggakan PBB;
d. mengunggah persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4; dan
e. tanggal pada saat penyampaian dan menyelesaikan permohonan pembetulan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses pembetulan.

(4) Permohonan pembetulan SPPT secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4), secara non-elektronik, dilaksanakan dengan ketentuan:
a. perangkat desa/petugas kelurahan mengoordinir pengajuan permohonan pembetulan dan disampaikan kepada Badan Pendapatan Daerah secara langsung atau melalui pos tercatat;
b. permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada huruf a disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3);
c. melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3;
d. dalam hal permohonan pembetulan disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah memberikan tanda terima terhadap pembetulan yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan; dan
e. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada huruf d atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses pembetulan.

Pasal 58

(1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal penerimaan permohonan pembetulan, menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan atas permohonan pembetulan.
(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
(3) Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
a. menerima permohonan, dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangkan, atau menghapuskan jumlah PBB-P2 yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak;

b. membatalkan STPD, membatalkan laporan hasil Pemeriksaan atau ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; atau
c. menolak permohonan.

(4) Keputusan Pembetulan berupa penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, disertai dengan alasan.

(5) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan pembetulan yang diajukan dianggap diterima dan diterbitkan Keputusan Pembetulan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, paling lama 6 (enam) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

Pasal 59

Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, masih terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan, Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya dapat melakukan pembetulan ulang, baik secara jabatan maupun atas permohonan kembali Wajib Pajak.

Bagian Kedua
Pembatalan

Pasal 60

(1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membatalkan SPPT/SKPD/surat keputusan atau surat ketetapan PBB-P2 yang tidak benar dalam penerbitannya.

(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

(3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan terhadap surat keputusan atau surat ketetapan sebagai berikut:
a. SPPT; atau
b. SKPD.

(4) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan alasan atau dengan pertimbangan:
   a. terdapat SPPT ganda;
   b. objek PBB-P2 tidak ada;
   c. objek PBB-P2 atau Subjek Pajak, dinyatakan batal demi hukum;
   d. kemampuan membayar Wajib Pajak; dan/atau
   e. penetapan sebagai Wajib Pajak atas objek PBB-P2 yang belum jelas diketahui Wajib Pajaknya.

Pasal 61

(1) Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) oleh Wajib Pajak atau kuasanya, tidak dapat dilakukan secara kolektif.
(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diajukan secara kolektif, yaitu terhadap permohonan pembatalan SPPT.
(3) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), merupakan SPPT Tahun Pajak yang sama dengan PBB-P2 yang terutang, untuk setiap SPPT paling banyak Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Pasal 62

(1) Permohonan pembatalan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1), dilaksanakan baik secara elektronik atau non-elektronik, dengan ketentuan:
   a. pelaksanaan secara elektronik:
      1. Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan pembatalan melalui SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen pembatalan;
      2. permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada angka 1 disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4);
      3. lunas PBB-P2 tahun sebelumnya/tidak memiliki tunggakan;
      4. mengunggah persyaratan yaitu:
         a) *softcopy scan* asli kartu tanda penduduk elektronik;
         b) *softcopy scan* asli surat keputusan atau surat ketetapan yang diajukan pembatalan;

c) *softcopy scan* asli bukti pelunasan PBB-P2 tahun sebelumnya;
d) *softcopy scan* asli dokumen kepemilikan atau surat keterangan kepemilikan dari kepala desa/lurah; dan
e) *softcopy scan* asli surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan.

5. tanggal pada saat Wajib Pajak menyampaikan dan menyelesaikan permohonan pembatalan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses pembatalan.

b. pelaksanaan secara non-elektronik:
1. Wajib Pajak menyampaikan permohonan pembatalan kepada Badan Pendapatan Daerah secara langsung atau melalui pos tercatat;
2. permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada angka 1 disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4);
3. melampirkan persyaratan yaitu:
a) fotokopi kartu tanda penduduk elektronik;
b) asli SPPT/SKPD/surat keputusan atau surat ketetapan yang diajukan pembatalan;
c) asli bukti pelunasan PBB tahun sebelumnya;
d) fotokopi dokumen kepemilikan atau surat keterangan kepemilikan dari kepala desa/lurah; dan
e) surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan.
4. dalam hal permohonan pembatalan disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah memberikan tanda terima terhadap pembetulan yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan;
5. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada angka 4 atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses pembatalan.

(2) Permohonan pembatalan SPPT secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2), secara elektronik, dilaksanakan dengan ketentuan:
a. pemerintah desa/kelurahan mengoordinir pengajuan permohonan pembatalan melalui SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen pembatalan;

b. permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada huruf a disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4);
c. mengunggah persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4; dan
d. tanggal pada saat penyampaian dan menyelesaikan permohonan pembatalan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses pembatalan.

(3) Permohonan pembatalan SPPT secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2), secara non-elektronik, dilaksanakan dengan ketentuan:
a. pemerintah desa/kelurahan mengoordinir pengajuan permohonan pembatalan dan disampaikan kepada Badan Pendapatan Daerah secara langsung atau melalui pos tercatat;
b. permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada huruf a disertai dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4);
c. melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3;
d. dalam hal permohonan pembatalan disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah memberikan tanda terima terhadap pembatalan yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan; dan
e. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada huruf d atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses pembatalan.

Pasal 63

(1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kalender sejak tanggal penerimaan permohonan pembatalan, menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan.
(2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan Surat Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
(3) Surat Keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
a. menerima permohonan; atau
b. menolak permohonan.

(4) Keputusan berupa penolakan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, disertai dengan alasan.

(5) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan pembatalan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender, terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

BAB XIII
PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 64

(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 kepada Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah secara elektronik atau non-elektronik.

(2) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dalam hal:
   a. PBB-P2 yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang; atau
   b. dilakukan pembayaran PBB-P2 yang tidak seharusnya terutang.

(3) Permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. pelaksanaan secara elektronik:
      1. Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan pengembalian melalui SIPANJI, dan melengkapi atau mengunggah dokumen permohonan pengembalian;
      2. mengunggah persyaratan yaitu:
         a) *softcopy scan* asli kartu tanda penduduk elektronik; dan
         b) *softcopy scan* asli SPPT, SKPD, Surat Keputusan Keberatan/banding atau surat keputusan lainnya yang diajukan pengembalian.

3. tanggal pada saat Wajib Pajak menyampaikan dan menyelesaikan permohonan pengembalian secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses pengembalian kelebihan pembayaran.

b. pelaksanaan secara non-elektronik:
   1. Wajib Pajak menyampaikan permohonan pengembalian kepada Badan Pendapatan Daerah atau unit pelaksana teknis pendapatan daerah/UPTPD secara langsung atau melalui pos tercatat;
   2. melampirkan persyaratan yaitu:
      a) fotokopi kartu tanda penduduk elektronik; dan
      b) fotokopi SPPT, SKPD, Surat Keputusan Keberatan/banding atau surat keputusan lainnya yang diajukan pengembalian.
   3. dalam hal permohonan pengembalian disampaikan secara langsung, petugas pada Badan Pendapatan Daerah memberikan tanda terima terhadap permohonan pengembalian yang diajukan dan disertai dengan tanggal penerimaan;
   4. tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada angka 3 atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses pengembalian kelebihan pembayaran.

Pasal 65

(1) Atas persetujuan Wajib Pajak, terhadap kelebihan pembayaran PBB-P2 dapat diperhitungkan dengan PBB-P2 yang akan terutang dan/atau dengan utang Pajak lainnya atas nama Wajib Pajak bersangkutan.
(2) Perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemindahbukuan.

Pasal 66

(1) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Penelitian terhadap pengajuan pengembalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64.
(2) Berdasarkan hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan kalender sejak diterimanya permohonan Wajib Pajak, Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah, menerbitkan:
   a. SKPDLB, apabila jumlah PBB-P2 yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang;

b. Surat Pemberitahuan (SPb) atau SPPT, apabila jumlah PBB-P2 yang dibayar ternyata sama dengan jumlah PBB-P2 yang seharusnya terutang; atau
c. SKPD, apabila jumlah PBB-P2 yang dibayar ternyata kurang dari jumlah PBB yang seharusnya terutang.

(3) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai dengan kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, permohonan pengembalian yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan SKPDLB, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

Pasal 67

(1) Apabila masih terdapat kelebihan pembayaran PBB-P2, maka kelebihan pembayaran dikembalikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan kalender sejak diterbitkannya SKPDLB.
(2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan SPMKP PBB-P2.
(3) SPMKP PBB-P2 dibebankan pada mata anggaran pengembalian pendapatan Pajak tahun anggaran berjalan, yaitu pada mata anggaran yang sama atau sejenis dengan mata anggaran penerimaan semula.
(4) Untuk pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 yang terjadi pada tahun sebelumnya, dibebankan pada rekening belanja tidak terduga.

Pasal 68

(1) SPMKP PBB-P2 beserta SKPDLB disampaikan secara langsung oleh petugas pada Badan Pendapatan Daerah dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) Hari, sebelum jangka 2 (dua) bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) terlampaui.
(2) Dalam hal SPMKP PBB-P2 berbentuk non-elektronik, maka dibuat dalam rangkap 3 (tiga) dengan peruntukan sebagai berikut:
a. lembar ke-1 dan ke-2 untuk Badan Pendapatan Daerah; dan
b. lembar ke-3 untuk Wajib Pajak.

(4) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan kalender sejak diterbitkannya SKPDLB, Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan PBB-P2, dihitung sejak batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) berakhir, sampai dengan saat dilakukan pengembalian kelebihan.

BAB XIV
KEDALUWARSA DAN PENGHAPUSAN PIUTANG

Bagian Kesatu
Kedaluarsa

Pasal 69

(1) Hak untuk melakukan Penagihan PBB-P2, dinyatakan kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak saat terutangnya PBB-P2 berdasarkan ketetapan Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.

(2) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditangguhkan apabila:
   a. telah diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
   b. ada pengakuan utang Pajak Daerah dari Wajib Pajak baik langsung maupun tidak langsung.

(3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa Penagihan PBB-P2 dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa tersebut.

(4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan secara tertulis masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

(5) Pengakuan utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran, permohonan pembatalan dan/atau permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

(6) Dalam hal terdapat pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, kedaluwarsa dihitung sejak tanggal diterimanya pengakuan tertulis atau tanggal pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran, permohonan pembatalan dan/atau permohonan keberatan tersebut oleh Badan Pendapatan Daerah.

Bagian Kedua
Penghapusan Piutang

Pasal 70

(1) Bupati melakukan pengelolaan piutang Pajak untuk menentukan prioritas Penagihan PBB-P2.

(2) Bupati dapat menghapuskan piutang PBB-P2 dikarenakan piutang tidak bisa tertagih dan/atau kedaluwarsa.

(3) Penghapusan piutang PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang PBB-P2 dari Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(4) Penetapan Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dengan mempertimbangkan hasil koordinasi dengan aparat pengawas internal Pemerintah Daerah.

(5) Permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit memuat:
   a. NOPD;
   b. nama Wajib Pajak;
   c. alamat objek pajak; dan
   d. nilai PBB-P2.

(6) Keputusan penghapusan piutang PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit memuat:
   a. nama Wajib Pajak;
   b. NOPD;
   c. alamat objek pajak; dan
   d. jumlah piutang yang dihapus.

Pasal 71

(1) Piutang yang tidak dapat ditagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2), untuk Wajib Pajak perseorangan, merupakan piutang dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. Wajib Pajak tidak dapat ditemukan atau meninggal dunia dan tidak meninggalkan harta warisan serta tidak mempunyai ahli waris atau ahli waris tidak dapat ditemukan;
   b. Wajib Pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi;
   c. hak untuk melakukan Penagihan sudah kedaluwarsa;
   d. Wajib Pajak tidak dapat ditagih lagi karena sebab lain, antara lain dokumen sebagai dasar Penagihan PBB-P2 tidak lengkap atau tidak dapat ditemukan karena terdampak bencana alam atau sebab lain di luar kemampuan Wajib Pajak; atau
   e. sebab lain sesuai hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan Badan Pendapatan Daerah.

(2) Piutang yang tidak dapat ditagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2), untuk Wajib Pajak berbentuk Badan, merupakan piutang dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. Wajib Pajak bubar, likuidasi atau pailit dan pengurus, direksi, komisaris, pemegang saham, pemilik modal atau pihak lain yang dibebani untuk melakukan pemberesan atau likuidator atau kurator tidak dapat ditemukan;
   b. Wajib Pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi; atau
   c. sebab lain sesuai hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan Badan Pendapatan Daerah.

(3) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan:
   a. surat keterangan/ketetapan Wajib Pajak tidak dapat ditemukan atau surat keterangan kematian; dan
   b. surat keterangan yang menyatakan bahwa Wajib Pajak tersebut tidak meninggalkan harta warisan dan tidak mempunyai ahli waris,

   yang diterbitkan/ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.

(4) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang dan menyatakan bahwa Wajib Pajak dengan sebenarnya tidak mempunyai harta kekayaan lagi.

(5) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dibuktikan dengan:
   a. akta pembubaran, akta likuidasi atau putusan pailit; dan
   b. surat keterangan yang menyatakan bahwa pengurus, direksi, komisaris, pemegang saham, pemilik modal atau pihak lain yang dibebani untuk melakukan pemberesan atau likuidator atau kurator tidak dapat ditemukan,

   yang diterbitkan/ditetapkan oleh instansi atau pejabat yang berwenang.

(6) Kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dibuktikan dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang dan menyatakan bahwa Wajib Pajak dengan sebenarnya tidak mempunyai harta kekayaan lagi.

Pasal 72

(1) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Penelitian dan/atau Pemeriksaan terhadap ketentuan penghapusan piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf d, huruf e dan ayat (2).
(2) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Penelitian terhadap ketentuan piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf c.
(3) Wajib Pajak yang akan dilakukan Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat dalam daftar piutang PBB-P2 yang tidak dapat ditagih.
(4) Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan pada tiap Wajib Pajak atau secara kolektif pada tiap desa/kelurahan.
(5) Penelitian dan/atau Pemeriksaan secara kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilaksanakan dengan ketentuan:
   a. besaran ketetapan PBB-P2 tidak melebihi Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dalam Tahun Pajak;
   b. data administrasinya tidak dapat dipertanggungjawabkan atau tidak dapat ditelusuri lagi; atau
   c. terdampak bencana alam atau sebab lain di luar kemampuan Wajib Pajak.

(6) Hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan, yang paling sedikit memuat:
   a. kondisi aktual Wajib Pajak; dan
   b. kondisi piutang PBB-P2,

   sebagai dasar untuk menentukan besarnya Piutang PBB-P2 yang tidak dapat ditagih dan usulan penghapusan piutang.
(7) Hasil Penelitian dan/atau Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat dalam laporan daftar piutang.

Pasal 73

(1) Berdasarkan laporan daftar piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (7), Kepala Badan Pendapatan Daerah menyusun daftar usulan penghapusan piutang PBB-P2, setiap akhir tahun takwim, untuk tiap desa/kelurahan dan kecamatan.
(2) Paling lama pada bulan Juni tahun takwim berikutnya, Kepala Badan Pendapatan Daerah mengajukan permohonan dan daftar usulan penghapusan piutang PBB-P2 kepada Bupati.
(3) Kepala Badan Pendapatan Daerah menatausahakan salinan Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (3).

BAB XV
PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Pasal 74

(1) Bupati secara jabatan atau atas permohonan Wajib Pajak dapat memberikan, Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan, atas pokok dan/atau sanksi pajak.
(2) Bupati melimpahkan kewenangan pemberian Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 75

(1) Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, diberikan kepada Wajib Pajak atas pokok PBB-P2 yang terutang, sebagaimana tercantum dalam SPPT atau SKPD.

(2) Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan atas pertimbangan yaitu:
   a. kemampuan membayar Subjek Pajak dan Wajib Pajak;
   b. golongan atau profesi tertentu Wajib Pajak dengan tetap memperhatikan ketentuan pada huruf a;
   c. kondisi sosial dan ekonomi Daerah;
   d. karena kondisi tertentu objek PBB-P2 dan/atau Wajib Pajak; dan/atau
   e. kedudukan dan kondisi objek Pajak, antara lain:
      1. Bumi dan/atau Bangunan dengan nilai objek dengan batasan tertentu;
      2. objek Pajak terdampak bencana alam, kebakaran atau bencana sosial seperti kerusuhan/huru-hara dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak.

(3) Bencana alam dan non-alam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e angka 2, didasarkan pada penetapan pemerintah atau Pemerintah Daerah.

(4) Kondisi tertentu objek PBB-P2 dan/atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi kondisi pada Wajib Pajak sebagai berikut:
   a. Wajib Pajak berbentuk perorangan:
      1. objek PBB-P2 yang Wajib Pajaknya merupakan veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya atau janda/dudanya;
      2. objek PBB-P2 berupa lahan pertanian/perkebunan/ perikanan/peternakan terbatas yang hasilnya sangat kecil;
      3. objek PBB-P2 Wajib Pajak yang merupakan masyarakat miskin berdasarkan indikator dan/atau daftar yang dikeluarkan pemerintah pusat, sehingga kewajiban membayar PBB-P2 sulit dipenuhi;
      4. objek PBB-P2 Wajib Pajak yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, yang NJOP per meter perseginya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan; dan/atau
      5. objek PBB-P2 merupakan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang diberikan insentif Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
   b. Wajib Pajak berbentuk Badan, yaitu yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban PBB-P2.

(5) Terhadap pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan hanya diberikan pada 1 (satu) objek PBB-P2 yang ditempati, dimanfaatkan atau dikuasai, apabila Wajib Pajak memiliki lebih dari 1 (satu) objek PBB-P2.

(6) Terhadap pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan dapat diberikan pada seluruh objek PBB-P2 yang ditempati, dimanfaatkan atau dikuasai Wajib Pajak, apabila Wajib Pajak memiliki lebih dari 1 (satu) objek PBB-P2.

(7) Terhadap Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan dapat dilakukan pemberian secara berulang, baik pemberian secara jabatan maupun melalui permohonan Wajib Pajak.

Pasal 76

(1) Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1), berupa persentase pengurang paling tinggi 80% (delapan puluh persen) terhadap pokok Pajak dan/atau denda administrasi.

(2) Penentuan persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan Pemeriksaan Badan Pendapatan Daerah atas Wajib Pajak bersangkutan.

(3) Keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1), berupa penundaan atau pengangsuran pembayaran terhadap pokok Pajak dan/atau denda administrasi.

(4) Penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berupa perpanjangan batas waktu pembayaran yang diberikan paling lama 12 (dua belas) bulan kalender, dihitung sejak jatuh tempo pembayaran sebagaimana tercantum dalam SPPT dan SKPD.

(5) Pengangsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3), diberikan paling banyak sebesar 12 (dua belas) kali untuk setiap bulannya.

(6) Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1), berupa persentase pengurang yaitu sebesar 100% (seratus persen) terhadap pokok Pajak dan/atau denda administrasi.

Pasal 77

Terhadap Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1), harus diajukan secara perseorangan atau perwakilan apabila berbentuk Badan, dalam jangka waktu paling lama:

a. 3 (tiga) Bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT;
b. 1 (satu) Bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SKPD; atau
c. 1 (satu) Bulan terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Keputusan Keberatan,

kecuali apabila Wajib Pajak atau kuasanya dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaaan di luar kekuasaannya (*force majeur*).

Pasal 78

(1) Pengajuan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
    a. Wajib Pajak atau kuasanya mengajukan permohonan melalui aplikasi SIPANJI atau dengan mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah atau kantor unit pelaksana teknis pendapatan daerah/UPTPD atau melalui pos tercatat;
    b. permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, disertai dengan besaran persentase Pengurangan yang dimohonkan beserta alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75;
    c. melampirkan atau mengunggah persyaratan yaitu:
        1. *softcopy scan* atau fotokopi kartu tanda penduduk;
        2. *softcopy scan* atau fotokopi pelunasan SPPT atau SKPD Tahun Pajak sebelumnya;
        3. *softcopy scan* atau asli SPPT atau SKPD yang dimohonkan; dan
        4. *softcopy scan* atau asli surat kuasa bermeterai cukup bagi yang dikuasakan.
        5. untuk permohonan bagi objek PBB-P2 yang merupakan lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (4) huruf a angka 5, harus memiliki rekomendasi dari Perangkat Daerah yang melaksanakan tugas dan fungsinya terkait dengan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
    d. surat permohonan diajukan untuk 1 (satu) SPPT atau SKPD;

e. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 pada Tahun Pajak sebelumnya, atas objek PBB-P2 yang dimohonkan Pengurangan, kecuali dalam hal objek PBB-P2 terdampak bencana alam, kebakaran atau kerusuhan sosial; dan
f. SPPT atau SKPD tidak sedang diajukan permohonan pembetulan, pembatalan, keberatan, atau banding.

(2) Dalam hal terdapat penambahan atau perubahan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, akan ditetapkan dengan keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah.

(3) Petugas pada Badan Pendapatan Daerah atau kantor unit pelaksana teknis pendapatan daerah/UPTPD memberikan tanda terima terhadap permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan yang diajukan secara langsung dan disertai dengan tanggal penerimaan.

(4) Tanggal penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau penerimaan melalui pos, dijadikan dasar untuk memproses Pengurangan.

(5) Dalam hal permohonan diajukan melalui SIPANJI, tanggal pada saat Wajib Pajak menyampaikan dan menyelesaikan permohonan secara elektronik, dijadikan dasar untuk memproses Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan.

Pasal 79

(1) Badan Pendapatan Daerah melaksanakan Pemeriksaan terhadap permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77.

(2) Hasil Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam laporan yang disampaikan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.

Pasal 80

(1) Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai kewenangannya, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) Bulan sejak tanggal penerimaan permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan, menerbitkan keputusan atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77.

(2) Dalam hal Bupati atau Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai kewenangannya tidak memberikan keputusan hingga jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, permohonan Pengurangan, Keringanan atau Pembebasan yang diajukan dianggap dikabulkan dan diterbitkan keputusan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan kalender terhitung sejak jangka waktu dimaksud berakhir.

(3) Dalam hal permohonan Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77, melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, maka besarnya Pengurangan ditetapkan sebesar persentase paling tinggi.

(4) Wajib Pajak yang telah diberikan suatu keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), tidak dapat lagi mengajukan permohonan Pengurangan untuk SPPT atau SKPD yang sama.

BAB XVI
INSENTIF FISKAL

Pasal 81

(1) Atas permohonan Wajib Pajak, atau secara jabatan, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada Wajib Pajak dengan mempertimbangkan:
   a. mendukung kebijakan kemudahan berusaha dan investasi di Daerah;
   b. kemampuan membayar Wajib Pajak;
   c. kondisi tertentu objek Pajak, seperti objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak;
   d. mengembangkan usaha mikro, kecil, dan ultra mikro di Daerah;
   e. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah;
   f. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional; dan/atau
   g. kebijakan umum Pemerintah Daerah.

(2) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada kawasan prioritas dan kawasan strategis tertentu antara lain:
   a. kawasan ekonomi khusus;
   b. kawasan pariwisata;
   c. kawasan industri; dan
   d. kawasan lain, berdasarkan ketetapan atau kebijakan pemerintah pusat, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah.

(3) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro dalam peraturan perundang-undangan di bidang usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.

(4) Pemberian insentif fiskal untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.

(5) Pemberian insentif fiskal untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.

(6) Termasuk dalam kebijakan umum Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g yaitu dalam hal memperingati hari besar nasional atau hari jadi Daerah.

(7) Bentuk insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pemberian Pengurangan, keringanan, dan pembebasan atau penghapusan atas pokok PBB-P2 yang terutang beserta sanksi administratif.

(8) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan, antara lain:
   a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
   b. kesinambungan usaha Wajib Pajak dan/atau Wajib Retribusi;
   c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak dan/atau Wajib Retribusi terhadap perekonomian Daerah dan lapangan kerja di Daerah; dan/atau
   d. pertimbangan lain yang ditentukan oleh Bupati.

Pasal 82

(1) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81, ditetapkan dengan Peraturan Bupati tersendiri dan diberitahukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

(2) Pemberitahuan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disertai dengan pertimbangan Bupati dalam memberikan insentif fiskal.

BAB XVII
PENGEMBANGAN SISTEM INFORMASI/ELEKTRONIK

Pasal 83

(1) Dalam rangka pelaksanaan intensifikasi dan ekstensifikasi tata kelola pemungutan PBB-P2, Badan Pendapatan Daerah dapat melakukan pengembangan sistem termasuk sistem informasi/elektronik, meliputi:
   a. pengembangan atau perubahan terhadap sistem informasi/elektronik Badan Pendapatan Daerah;
   b. pengembangan sistem penerbitan surat ketetapan atau surat keputusan;
   c. pengembangan sistem pembayaran yang mudah diakses oleh masyarakat; dan/atau
   d. pengembangan sistem basis data.

(2) Penyediaan atau pengadaan pengembangan sistem pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVIII
STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR

Pasal 84

Kepala Badan Pendapatan Daerah menetapkan standar operasional prosedur terkait tata cara pemungutan PBB-P2, yaitu:

a. pendaftaran dan pendataan Wajib Pajak dan objek PBB-P2;
b. penilaian PBB-P2;
c. penetapan besaran PBB-P2 terutang;
d. pembayaran dan penyetoran;
e. Penelitian dan Pemeriksaan;
f. Penagihan PBB-P2;
g. keberatan dan banding;
h. pembetulan dan pembatalan;
i. pengembalian kelebihan pembayaran;
j. kedaluwarsa dan penghapusan piutang;
k. pemberian Pengurangan, keringanan dan pembebasan; dan
l. pemberian insentif fiskal,

dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 85

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku:

a. Peraturan Bupati Malang Nomor 36 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 2/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 48 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 36 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 1 Seri B);
b. Peraturan Bupati Malang Nomor 38 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 3/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 49 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 38 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 2 Seri B);
c. Peraturan Bupati Malang Nomor 43 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 5/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 51 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 4 Seri B);
d. Peraturan Bupati Malang Nomor 44 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan dan Banding Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 6/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 52 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 44 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan dan Banding Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 5 Seri B);

e. Peraturan Bupati Malang Nomor 45 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 7/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 59 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 45 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 11 Seri B);
f. Peraturan Bupati Malang Nomor 46 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 8/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 60 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 46 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 12 Seri B);
g. Peraturan Bupati Malang Nomor 48 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penetapan Wajib Pajak atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang Belum Jelas Diketahui Wajib Pajak (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 9/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 61 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 48 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penetapan Wajib Pajak atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang Belum Jelas Diketahui Wajib Pajak (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 13 Seri B);
h. Peraturan Bupati Malang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pembatalan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Yang Tidak Benar (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 10/B), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bupati Malang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pembatalan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Yang Tidak Benar (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2019 Nomor 2 Seri B);

i. Peraturan Bupati Malang Nomor 50 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 11/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 54 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 50 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 7 Seri B);

j. Peraturan Bupati Malang Nomor 51 Tahun 2013 tentang Penerapan dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 12/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 55 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 51 Tahun 2013 tentang Penerapan dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 8 Seri B);

k. Peraturan Bupati Malang Nomor 52 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah dan Surat Tagihan Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 13/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 56 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 52 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah dan Surat Tagihan Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 9 Seri B);

l. Peraturan Bupati Malang Nomor 53 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pembetulan Kesalahan Tulis, Kesalahan Hitung dan/atau Kekeliruan Penerapan Ketentuan Tertentu dalam Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2013 Nomor 14/B), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Malang Nomor 57 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 53 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pembetulan Kesalahan Tulis, Kesalahan Hitung dan/atau Kekeliruan Penerapan Ketentuan Tertentu dalam Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2017 Nomor 10 Seri B);

m. Peraturan Bupati Malang Nomor 24 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2019 Nomor 3 Seri B); dan
n. Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Malang Tahun 2019 Nomor 5 Seri B),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 86

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Malang.

Ditetapkan di Kepanjen
pada tanggal 31 Desember 2024

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI

Diundangkan di Kepanjen
pada tanggal 31 Desember 2024

Plh. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MALANG,

ttd.

NURMAN RAMDANSYAH

Berita Daerah Kabupaten Malang
Tahun 2024 Nomor 190 Seri B

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 190 TAHUN 2024
TENTANG
KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI OBJEK PAJAK BUMI

KELAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/m²)	NILAI JUAL OBJEK PAJAK (Rp/m²)
1	2	3
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00

1	2				3
033	>	14.590.000,00	s/d	15.620.000,00	15.105.000,00
034	>	13.600.000,00	s/d	14.590.000,00	14.095.000,00
035	>	12.650.000,00	s/d	13.600.000,00	13.125.000,00
036	>	11.740.000,00	s/d	12.650.000,00	12.195.000,00
037	>	10.870.000,00	s/d	11.740.000,00	11.305.000,00
038	>	10.040.000,00	s/d	10.870.000,00	10.455.000,00
039	>	9.250.000,00	s/d	10.040.000,00	9.645.000,00
040	>	8.500.000,00	s/d	9.250.000,00	8.875.000,00
041	>	7.790.000,00	s/d	8.500.000,00	8.145.000,00
042	>	7.120.000,00	s/d	7.790.000,00	7.455.000,00
043	>	6.490.000,00	s/d	7.120.000,00	6.805.000,00
044	>	5.900.000,00	s/d	6.490.000,00	6.195.000,00
045	>	5.350.000,00	s/d	5.900.000,00	5.625.000,00
046	>	4.840.000,00	s/d	5.350.000,00	5.095.000,00
047	>	4.370.000,00	s/d	4.840.000,00	4.605.000,00
048	>	3.940.000,00	s/d	4.370.000,00	4.155.000,00
049	>	3.550.000,00	s/d	3.940.000,00	3.745.000,00
050	>	3.200.000,00	s/d	3.550.000,00	3.375.000,00
051	>	3.000.000,00	s/d	3.200.000,00	3.100.000,00
052	>	2.850.000,00	s/d	3.000.000,00	2.925.000,00
053	>	2.708.000,00	s/d	2.850.000,00	2.779.000,00
054	>	2.573.000,00	s/d	2.708.000,00	2.640.000,00
055	>	2.444.000,00	s/d	2.573.000,00	2.508.000,00
056	>	2.261.000,00	s/d	2.444.000,00	2.352.000,00
057	>	2.091.000,00	s/d	2.261.000,00	2.176.000,00
058	>	1.934.000,00	s/d	2.091.000,00	2.013.000,00
059	>	1.789.000,00	s/d	1.934.000,00	1.862.000,00
060	>	1.655.000,00	s/d	1.789.000,00	1.722.000,00
061	>	1.490.000,00	s/d	1.655.000,00	1.573.000,00
062	>	1.341.000,00	s/d	1.490.000,00	1.416.000,00
063	>	1.207.000,00	s/d	1.341.000,00	1.274.000,00
064	>	1.086.000,00	s/d	1.207.000,00	1.147.000,00
065	>	977.000,00	s/d	1.086.000,00	1.032.000,00
066	>	855.000,00	s/d	977.000,00	916.000,00
067	>	748.000,00	s/d	855.000,00	802.000,00
068	>	655.000,00	s/d	748.000,00	702.000,00
069	>	573.000,00	s/d	655.000,00	614.000,00
070	>	501.000,00	s/d	573.000,00	537.000,00
071	>	426.000,00	s/d	501.000,00	464.000,00
072	>	362.000,00	s/d	426.000,00	394.000,00
073	>	308.000,00	s/d	362.000,00	335.000,00
074	>	262.000,00	s/d	308.000,00	285.000,00
075	>	223.000,00	s/d	262.000,00	243.000,00

1	2				3
076	>	178.000,00	s/d	223.000,00	200.000,00
077	>	142.000,00	s/d	178.000,00	160.000,00
078	>	114.000,00	s/d	142.000,00	128.000,00
079	>	91.000,00	s/d	114.000,00	103.000,00
080	>	73.000,00	s/d	91.000,00	82.000,00
081	>	55.000,00	s/d	73.000,00	64.000,00
082	>	41.000,00	s/d	55.000,00	48.000,00
083	>	31.000,00	s/d	41.000,00	36.000,00
084	>	23.000,00	s/d	31.000,00	27.000,00
085	>	17.000,00	s/d	23.000,00	20.000,00
086	>	12.000,00	s/d	17.000,00	14.000,00
087	>	8.400,00	s/d	12.000,00	10.000,00
088	>	5.900,00	s/d	8.400,00	7.150,00
089	>	4.100,00	s/d	5.900,00	5.000,00
090	>	2.900,00	s/d	4.100,00	3.500,00
091	>	2.000,00	s/d	2.900,00	2.450,00
092	>	1.400,00	s/d	2.000,00	1.700,00
093	>	1.050,00	s/d	1.400,00	1.200,00
094	>	760,00	s/d	1.050,00	910,00
095	>	550,00	s/d	760,00	660,00
096	>	410,00	s/d	550,00	480,00
097	>	310,00	s/d	410,00	350,00
098	>	240,00	s/d	310,00	270,00
099	>	170,00	s/d	240,00	200,00
100	≤	170,00			140,00

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 190 TAHUN 2024
TENTANG
KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI OBJEK PAJAK BANGUNAN

KELAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BANGUNAN (Rp/m²)				NILAI JUAL OBJEK PAJAK (Rp/m²)
1	2				3
001	>	14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
002	>	13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
003	>	12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
004	>	11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
005	>	10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
006	>	9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
007	>	8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
008	>	8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
009	>	7.300.000,00	s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
010	>	6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
011	>	5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
012	>	5.150.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
013	>	4.500.000,00	s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
014	>	3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
015	>	3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
016	>	2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
017	>	2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
018	>	2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
019	>	1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
020	>	1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
021	>	1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
022	>	902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00
023	>	744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
024	>	656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
025	>	534.000,00	s/d	656.000,00	595.000,00
026	>	476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00
027	>	382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
028	>	348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
029	>	272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
030	>	256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
031	>	194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00

1	2				3
032	>	188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
033	>	136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00
034	>	128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
035	>	104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
036	>	92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
037	>	74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
038	>	68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
039	>	52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
040	≤	52.000,00			50.000,00

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 190 TAHUN 2024
TENTANG
KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

OBJEK, PENDEKATAN DAN TEKNIS PENILAIAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

A. Objek PBB-P2

A.1. Objek Pajak Umum

Objek Pajak Umum terdiri atas:

a. Objek Pajak Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:
   - Tanah : ≤ 10.000 m2
   - Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4
   - Luas bangunan : ≤ 1.000 m2

b. Objek Pajak Non Standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:
   - Tanah : > 10.000 m2
   - Bangunan : Jumlah lantai > 4
   - Luas bangunan : > 1.000 m2

A.2. Objek Pajak Khusus

Obyek Pajak Khusus merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:

a. jalan tol;
b. galangan kapal, dermaga;
c. lapangan golf;
d. pabrik semen/pupuk;
e. tempat rekreasi;
f. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
g. stasiun pengisian bahan bakar; dan
h. menara.

B. Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) beserta penjelasan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

B.1. Pendekatan Data Pasar atau Perbandingan Harga *(Market Data/ Sales Comparison Approach).*

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan, pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP tanah, dan untuk objek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP Bangunan.

B.2. Pendekatan Biaya *(Cost Approach).*

Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

B.3. Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, bandar udara, pelabuhan, tempat rekreasi, dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji terhadap nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

C. Teknis Penilaian dilaksanakan melalui Penilaian Massal dan Penilaian Individual, yaitu:

C.1. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Dalam melakukan penilaian massal, baik untuk tanah maupun bangunan dapat menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation*/CAV).

C.2. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan *Computer Assisted Valuation* (CAV), namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian Objek Khusus PBB P2 atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, lapangan golf, stasiun pengisian bahan bakar dan lain-lain.

Dasar ketetapan PBB-P2 adalah menurut keadaan obyek pajak tanggal 1 Januari tahun pajak berkenaan.

A. Penilaian Massal

A. 1. Penilaian Tanah

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan NIR.

a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/peta ZNT.

1) ZNT dibuat per Kelurahan/Desa.

2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah. Contoh:

NO.	NIR	PENULISAN
1.	Rp. 1.500.000	1.500
2.	Rp. 220.000	220
3.	Rp. 22.500	22.50
4.	Rp. 600	0,60

3) Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.

b. Bahan-bahan yang Diperlukan

1) Peta Desa/Kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya. Peta dimaksud disalin/difotokopi 2 (dua) lembar. Satu lembar untuk konsep peta ZNT dan satu lembar lagi untuk pembuatan peta ZNT akhir.

2) File data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketentuan Pajak (DHKP). Data ini diperlukan untuk standardisasi nama jalan.
3) Buku Klasifikasi NJOP tahun terakhir. Data ini dipakai untuk pembanding dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan.

c. Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.

d. Proses Pembuatan Sket/Peta ZNT

1) Tahap persiapan.

   Tahapan persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

   a) menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi Peta Desa/Kelurahan, Peta ZNT dan Peta Blok;
   b) menyiapkan data-data yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Bupati tentang Klasifikasi dan Penggolongan NJOP Bumi dan Bangunan, dan lain sebagainya;
   c) menyiapkan data-data yang berhubungan dengan teknik penentuan nilai tanah, seperti data jenis penggunaan tanah dan data potensi pengembangan wilayah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
   d) pembuatan rencana pelaksanaan meliputi rencana anggaran dan biaya, jumlah personil, serta jadwal kegiatan.

2) Pengumpulan data harga jual.

   a) Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau bangunan.
   b) Sumber data berasal dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris, Lurah/Kepala Desa, agen properti, penawaran penjualan properti melalui majalah, brosur, direktori, pameran, media elektronik, dan sebagainya.
   c) Data lapangan yaitu data harga jual yang diperoleh di lapangan, merupakan data yang dianggap paling dapat dipercaya akurasinya. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data baru maupun mengecek data yang diperoleh di kantor.

d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.

3) Dalam rangka pengumpulan data harga jual, juga diadakan inventarisasi nama-nama jalan yang ada di setiap Desa/Kelurahan. Penulisan nama jalan disesuaikan dengan standar baku penulisan nama-nama jalan.

4) Kompilasi data.
   a) Data yang terkumpul dalam masing-masing Desa/Kelurahan harus dikelompokkan menurut jenis penggunaannya karena jenis penggunaan tanah/bangunan merupakan variabel yang signifikan dalam menentukan nilai tanah.
   b) Kompilasi data juga diperlukan berdasarkan lokasi data untuk memudahkan tahap analisis data.

5) Rekapitulasi data dan *plotting* data transaksi pada Peta ZNT.
   a) Semua data yang diperoleh dimasukkan dalam formulir analisis penentuan nilai pasar wajar.
   b) Nomor data yang tertulis pada formulir data transaksi jual beli harus sama persis dengan nomor yang tertulis pada formulir analisis penentuan nilai pasar. Selanjutnya nomor ini akan berfungsi lebih lanjut sebagai alat untuk mengidentifikasi lokasi data pada peta sebaran data.
   c) Penyesuaian terhadap waktu dan jenis data:
      i. Penyesuaian terhadap waktu dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi dengan keadaan per 1 Januari tahun pajak bersangkutan.
      ii. Penyesuaian terhadap faktor waktu dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai properti dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar properti, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh.

         Perubahan nilai tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.
      iii. Penyesuaian terhadap jenis data diperlukan untuk memenuhi ketentuan nilai pasar sebagaimana prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Misalnya data penawaran, data dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar harus disesuaikan. Besar penyesuaian sangat tergantung pada tingkat akurasi data dan keadaan di lapangan. Variasi besarnya persentase penyesuaian antara penilai satu dengan yang lain tidak dapat

dihindari dan tetap dibenarkan asalkan tidak menimbulkan penyimpangan yang terlalu jauh dari nilai pasar. Untuk mendapatkan nilai tanah data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang memenuhi unsur pasar wajar. Oleh karena itu data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangkan dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan.

iv. Angka persentase penyesuaian di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian harus berdasarkan kepada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu, sehingga di setiap wilayah dapat berbeda.

6) Menentukan nilai pasar tanah per meter persegi
   a) Tanah kosong, nilai pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
   b) Tanah dan bangunan:
      i. Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat;
      ii. Nilai pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh Nilai pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
7) Membuat batas imajiner ZNT.

   Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi sebaran data transaksi dan/atau nilai pasar tanah.

   Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah:
   a) Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya;
   b) Mempertimbangkan data transaksi yang telah dianalisis yang telah diplot pada peta kerja ZNT;
   c) Pengelompokan persil tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
      i. Nilai Pasar Tanah yang hampir sama;
      ii. Memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
      iii. Aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
      iv. Mempunyai potensi nilai yang sama.
8) Analisis data penentuan NIR.
   a) Data-data yang dianalisis untuk memperoleh NIR dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
      i. data relatif baru;
      ii. data Transaksi atau penawaran yang wajar;

iii. lokasi yang relatif berdekatan;

iv. jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama; dan

v. memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama.

b) Penyesuaian nilai tanah dan penentuan NIR.

Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:

i. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut.

ii. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat dan relatif sama nilai tanahnya setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.

iii. Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, Jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.

9) Pembuatan Peta ZNT Akhir.

a) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu Desa/Kelurahan.

b) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.

c) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.

d) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

e. Contoh Analisis Data

1) Tabel Data Harga Jual Transaksi

No	IDENTIFIKASI OBJEK	DATA NO.1	DATA NO.2	DATA NO,2	DATA NO.4
1.	Alamat	JI. Kenanga No. 5	JI. Kenanga No. 17	JI. Kenanga No. 40	JI. Kenanga No. 14
2.	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3.	Ukuran				
	a. Tanah	20 m x 25 m	15 m x 17 m	15 m x 30 m	15 m x 19 m
	b. Bangunan	18 m x 15 m	12 m x 15 m	15 m x 20 m	12 m x 15 m
4.	Tahun dibangun				
5.	Waklu Transaksi	Akhir Tahun 1988	Awal Tahun 1986	Akhir Tahun 1987	Penawaran Pada Desember 1996
6.	Harga jual	Rp. 450.000.000,-	Rp. 250.000.000,-	Rp. 405.000.000,-	Harga Penawaran Rp.325.000.000,-
7.	Spesifikasi Bangunan				
	a. Lantai	Keramik	Teraso	Keramik	Keramik
	b. Genteng	Beton	Beton	Beton	Beton
8.	Biaya Reproduksi Baru Bangunan/ m 2 (thn 1998)	Rp. 332,-	Rp. 300,-	Rp. 332,-	Rp.332,

Keempat data tersebut di atas setelah diteliti adalah wajar untuk dijadikan data pembanding, dan setelah diplot dalam peta kerja maka data pembanding di atas berada dalam satu ZNT.

2) Analisis Harga Jual Tanah per m2

a) JI. Kenanga No. 5

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah Dan Bangunan	Rp.	450.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	62.640.00
Nilai Tanah	Rp.	387.360,00
(-) Luas Tanah (m2)		500,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	775,00
a. Penyesuaian Waktu + 4% (+) 4% x Rp. 775,00	Rp.	31,00
b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp.	-
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	806,00

b) JI. Kenanga No. 17

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	250.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	37.800,00
Nilai Tanah	Rp.	212.200,00
(-) Luas Tanah (m2)		255,00
Nilai Tanah/m2	Rp.	832,00
a. Penyesuaian Waktu +4% (+)4% x Rp. 832,00	Rp.	33,00
b. Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp.	-
c. Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	865,00

c) JI. Kenanga No. 40

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	405.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	69.600,00
Nilai Tanah	Rp.	335.400,00
(-) Luas Tanah (m2)		450.00
Nilai Tanah/m2	Rp.	745,00

a.	Penyesuaian Waktu +8%		
	(+)8% x Rp. 745,00	Rp.	60,00
b.	Penyesuaian Jenis Data: 0%	Rp.	-
	Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	805,00

d) JI. Kenanga No. 14

		Rp.000
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp.	325.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp.	41.700,00
Nilai Tanah	Rp.	283.240,00
(-) Luas Tanah (m2)		297.00
Nilai Tanah/m2	Rp.	954,00
a. Penyesuaian Waktu: 0%	Rp. -	
b. Penyesuaian Jenis Data (-) 10%		
(-) 10% x Rp.954,00	Rp.	95,00
Nilai Tanah/m2 setelah disesuaikan	Rp.	859,00

Contoh analisis penyesuaian atas faktor waktu transaksi: Untuk menganalisis persentase atas waktu transaksi dapat dilakukan dengan membandingkan 2 (dua) data atau lebih yang mempunyai ciri-ciri yang hampir sama yang dalam contoh ini adalah data (a) dan (c).

Cara analisis:

$$\frac{\text{Rp 775 - Rp 745}}{\text{Rp 745}} \times 100\% = 4\%$$

4 % di atas menunjukkan adanya kenaikan nilai tanah setiap tahunnya.

3) Penentuan NIR

NO	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARKAN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN %			
			DATA 1	DATA 2	DATA 3	DATA 4
	Harga Tanah per m2		(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)	(Rp.000)
	Waktu Transaksi	Tahun 1996	775	832	745	954
	Jenis Data		+4%	+4%	+8%	
Jumlah Persentase Penyesuaian						-10%
Nilai yang telah disesuaikan			+4%	+4%	+8%	-10%
Nilai dirata-rata			808	865	805	859
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)			**834**			

a. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja.
   1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT.
   2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya.
   3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi.
b. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
   1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat di bawah angka NIR.
   2) Kade ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikut bentuk spiral.
   3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ.
   4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda.
c. Pengisian Formulir ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
d. Membuat sket/peta ZNT akhir
   1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu desa/kelurahan.
   2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak.
   3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam sket/peta ZNT Desa/Kelurahan.
   4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulir ZNT.
   5) Sket/peta ZNT akhir di beri warna pada setiap garis batas ZNT.

6) Sket/peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Bupati tentang Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2.

   Dalam hal ini, sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara difotokopi (*lichtdruk*) dan tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

A.2. Penilaian Bangunan dan Penyusunan DBKB

A.2.1 Metode.

Untuk menyusun/membuat DBKB digunakan metode survei kuantitas terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut dan dinilai dengan dasar perhitungan analisis BOW.

Dengan metode survei kuantitas dan dasar perhitungan analisis BOW yang merupakan perhitungan dengan pendekatan biaya, akan diperoleh biaya pembuatan baru/biaya penggantian baru dari bangunan. Sehubungan dengan kebutuhan program komputer (CAV), maka biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan ke dalam biaya komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan. Metode survei kuantitas dipilih menjadi dasar metode yang dipergunakan karena metode inilah yang paling mendasar dan terinci bila dibandingkan dengan metode-metode perhitungan yang lain, seperti metode unit terpasang, metode meter persegi dan metode indeks.

Perhitungan harga satuan pekerjaan memakai analisis BOW merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan keseragaman menghitung biaya pembuatan baru bangunan. Karena cara ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan cara perhitungan biaya pemborongan pekerjaan di lapangan, maka dalam perhitungan ini digunakan faktor koreksi.

A.2.2 Pengelompokan Bangunan.

Penerapan DBKB tersebut dikelompokkan berdasarkan Jenis Penggunaan Bangunan (JPB) sesuai dengan tipe konstruksinya, yaitu:

JPB 1 perumahan;
JPB 2 perkantoran;
JPB 3 pabrik;
JPB 4 toko/apotik/pasar/ruko;
JPB 5 rumah sakit/klinik;
JPB 6 olah raga/rekreasi;
JPB 7 hotel/restoran/wisma;

JPB 8 bengkel/gudang/pertanian;
JPB 9 gedung pemerintah;
JPB 11 bangunan tidak kena pajak;
JPB 12 bangunan parkir;
JPB 13 apartemen/kondominium;
JPB 14 pompa bensin (kanopi);
JPB 15 tangki minyak;
JPB 16 gedung sekolah; dan
JPB 10 lain-lain.

Konstruksi bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang dimainkan DBKB.

A.2.3 DBKB Standar

1) Tahapan Pembuatan DBKB

Tahap 1:

Menentukan dan membuat tipikal kelompok bangunan sebagai model yang dianggap dapat mewakili bangunan yang akan dinilai. Kriteria untuk menentukan kelompok bangunan dapat ditinjau dari segi arsitektur, tata letak dan mutu bahan bangunan, konstruksi serta luas bangunan. Oleh karena itu dalam tahap 1 ini pekerjaan utama yang harus dilakukan adalah menentukan/membuat model bangunan. Menu layanan model-model tersebut tersedia di dalam program komputer.

Tahap 2:

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume m1 dilakukan dengan mengukur/menghitung panjang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan. Pengukuran/perhitungan atas dasar data yang berupa gambar, harus diperhatikan skala yang dipakai.

Tahap 3:

Mengumpulkan data upah pekerja dan harga bahan bangunan setempat. Harga bahan bangunan dan upah tersebut kemudian dianalisis untuk mendapatkan harga pasar yang wajar, dalam arti harga/upah tersebut tidak terlalu mahal atau tidak terlalu murah serta berlaku standar di kawasan setempat.

Tahap 4:

Harga bahan bangunan dan upah pekerja setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW (koefisien analisis satuan harga bangunan untuk menyusun RAB) yang sudah tersedia dalam program komputer (CAV), untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.

Tahap 5:

Memasukkan volume setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 2) dan harga satuan setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 4) ke dalam suatu format rencana anggaran biaya bangunan agar diperoleh biaya dasar setiap jenis pekerjaan atau biaya dasar total yang dikeluarkan untuk pembuatan sebuah model bangunan.

Tahap 6:

Melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5, yaitu pengelompokan ke dalam komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas.

Pengelompokan ini ditujukan agar dapat dibedakan antara biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan struktur utama (komponen utama), pekerjaan finishing arsitektural (komponen material) serta pekerjaan tambahan lainnya yang berkaitan dengan pekerjaan mekanikal/elektrikal, perkerasan halaman, elemen estetika, lansekap dan sebagainya (komponen fasilitas).

Tahap 7:

Melakukan penjumlahan dari biaya setiap Jenis pekerjaan dari masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen bangunan untuk keseluruhan model bangunan.

Tahap 8:

Membagi biaya dasar setiap komponen bangunan dengan luas bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

Tahap 9:

Setelah diperoleh biaya dasar per komponen bangunan maka dengan cara menjumlahkan setiap komponen yang ada akan diperoleh biaya dasar keseluruhan bangunan.

Selanjutnya untuk memperoleh Biaya Pembuatan Baru Bangunan maka perlu dilakukan penyesuaian dengan cara mensubstitusikan faktor-faktor biaya (faktor penyelaras) yang mempengaruhi biaya dasar bangunan ke dalam perhitungan biaya dasar, bangunan yang telah diperoleh.

Faktor-faktor penyelaras tersebut adalah:

i. Koreksi BOW.
ii. Biaya-biaya tak terduga proyek.
iii. Jasa pemborong.
iv. PPN.
v. Jasa/fee konsultan perancang dan pengawas.
vi. Perijinan.
vii. Suku bunga kredit selama pembangunan.

Tahap 10:

Dengan mensubstitusikan faktor-faktor penyelaras, hasil dari tahap 9, terhadap biaya dasar setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan maka akan diperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen bangunan per meter persegi lantai bangunan.

Tahap 11:

Penilaian terhadap suatu bangunan dilakukan atas dasar biaya pembuatan baru per meter persegi lantai bangunan setiap komponen bangunan, setelah memperhitungkan adanya faktor penyusutan.

2) Biaya Komponen Bangunan

a) Biaya komponen utama biaya konstruksi utama bangunan ditambah komponen bangunan lainnya per meter persegi lantai.

Unsur-unsur komponen utama:

i. Pekerjaan persiapan (pembersihan, direksi keet, *bouwplank*);
ii. Pekerjaan pondasi (mulai dari galian pondasi sampai dengan urugan tanah kembali);
iii. Pekerjaan beton/beton bertulang (termasuk kolom dinding luar/dalam, lantai dan plat lantai);
iv. Pekerjaan dinding luar (plester, pekerjaan cat);

v. Pekerjaan kayu dan pengawetan termasuk pekerjaan cat (kusen, pintu, jendela, kuda-kuda dan rangka atap kecuali kaso dan reng);
vi. Pekerjaan sanitasi;
vii. Pekerjaan instalasi air bersih;
viii. Pekerjaan instalasi listrik; dan
ix. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyelaras yang besarnya bergantung kepada tipe dari tiap-tiap JPB, dari jumlah i sampai dengan viii.

b) Biaya Komponen Material

Biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai.

Unsur-unsur Material Bangunan:

i. Atap;
ii. Dinding (dinding dalam tanpa pintu, jendela);
iii. Langit-langit; dan
iv. Lantai.

c) Biaya Komponen Fasilitas Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membayar seluruh unsur-unsur pekerjaan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas bangunan.

Unsur-unsur yang termasuk dalam komponen fasilitas merupakan komponen ataupun sarana pelengkap dari bangunan seperti: kolam renang, lapangan tenis, AC, lift, tangga berjalan, genset, perkerasan baik halaman maupun lantai untuk tujuan tertentu, elemen estetika dan lansekap. Setiap tahun DBKB harus dimutakhirkan sesuai dengan perubahan harga jenis bahan/material bangunan dan upah pekerja yang berlaku di wilayah Daerah.

A.2.4. DBKB Non Standar

1) Proses penyusunan DBKB Non Standar.

Untuk Objek Pajak Non Standar, tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar, dimana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non komponen utama, digunakan oleh Standar tergantung pada jenis material dan fasilitas bangunan tersebut.

Konsep penyusunan DBKB Non Standar disesuaikan dengan sistem struktur bangunan yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana sistem struktur dan substruktur sebagai komponen utama

dalam bangunan dijadikan satu rangkaian ke dalam komponen utama. Sedangkan kedua komponen lainnya merupakan sistem pendukung dari komponen utama.

Pengertian dari ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

a) Komponen utama, yaitu komponen penyusun struktur rangka bangunan baik struktur atas maupun struktur bawah, yang terdiri dari pondasi, pelat lantai, kolom, balok, tangga dan dinding geser.
b) Komponen material, yaitu komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan. Komponen material bangunan dibedakan menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu:
   i. Material Dinding Dalam (MDD), merupakan material pembentuk ruang (pemisah) dalam struktur bangunan. Contoh: *gypsum board*, *plywood* (kayu lapis), triplex dan pasangan dinding bata, dan lain sebagainya;
   ii. Material Dinding Luar (MDL), merupakan material pembentuk bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur bangunan bagian luar. Contoh: Beton pra cetak, Kaca, Celcon (*cilicon block*) dan Pasangan dinding bata;
   iii. Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD. Contoh: Kaca, *Wallpaper*, Granit, Keramik dan Cat Marmer;
   iv. Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL. Contoh: Kaca, Granit, Marmer, Keramik dan Cat;
   v. Langit-langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: *gypsum board*, akustik, triplex dan eternite;
   vi. Penutup Atap (PA), merupakan material penutup rangka atap bagian atas. Contoh: plat beton, genteng keramik, genteng press beton, genteng tanah liat, asbes gelombang, seng gelombang, genteng sirap dan spandek; dan

vii. Penutup Lantai (PL), merupakan material bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai. Contoh: granit, marmer, keramik, karpet, vinil, kayu (*parquet*), ubin PC abu-abu, ubin teraso dan semen.

c) Komponen fasilitas, yaitu merupakan komponen pelengkap fungsi bangunan. Komponen fasilitas ini dibedakan menjadi 22 (dua puluh dua) jenis yaitu:

i. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:

(a) Sistem pendinginan terpusat (centra), dimana pengaturan system pendinginan dilakukan terpusat pada satu ruang kontrol;

(b) Sistem pendinginan unit, di mana sistem pengontrol pendingin terdapat pada masing-masing alat pendingin. Contoh:

- *AC split*, merupakan AC per unit yang memiliki 2 mesin yaitu blower dan compressor;
- *AC window*, merupakan AC per unit yang pendingin dan compressornya menyatu dan dipasang pada dinding dengan cara membuat lubang; dan
- *AC floor*, merupakan AC per unit berbentuk lemari yang memiliki kapasitas besar untuk mendinginkan ruangan dengan luasan besar.

ii. Elevator (*lift*), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;

iii. Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;

iv. Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;

v. Sistem proteksi api, merupakan fasilitas proteksi terhadap bahaya kebakaran. Sistem proteksi api terdiri dari:

a. *Hydrant*, merupakan alat berupa pipa untuk menyiram air;

b. *Splinkler*, alat penyiram air otomatis yang tergantung dari panas;
c. *Alarm* kebakaran, merupakan alat peringatan terjadinya kebakaran; dan
d. *Intercom*, merupakan alat komunikasi untuk peringatan jika terjadi kebakaran.

vi. Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;

vii. Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesin PABX (saluran *extension*);

viii. Sumur artesis, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM, kedalaman sumur ini pada umumnya lebih dari 30 m;

ix. Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;

x. Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;

xi. Sistem perpipaan (*plumbing*), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam bangunan;

xii. Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;

xiii. Sistem pengolah limbah, merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam bangunan contohnya seperti septictank, peresapan atau *Sawage Treatment Plant* (STP);

xiv. Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;

xv. Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;

xvi. Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
   (a) MATV (*Mast Antenna Television*), merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
   (b) CCTV (*close circuit television*), merupakan jaringan kamera untuk security system; dan
   (c) TV Kabel dan Parabola.

xvii. Sistem jaringan internet;

xviii. Kolam renang;

xix. Perkerasan halaman, dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:
   (a) Tipe konstruksi ringan, tebal rata-rata 6 cm dan biasanya menggunakan bahan seperti *paving block* atau tanah yang dipadatkan;
   (b) Tipe konstruksi sedang, tebal rata-rata 10 cm dan biasanya menggunakan beton ringan atau aspal ringan; dan
   (c) Tipe konstruksi berat, tebal rata-rata lebih dari 10 cm dan pada umumnya menggunakan bahan beton bertulang dengan atau tanpa aspal beton (*hot mix*).

xx. Lapangan tenis;

xxi. *Reservoir*, merupakan fasilitas penampungan air pada bangunan gedung yang terbuat dari beton bertulang pada salah satu lantai; dan

xxii. Sistem sanitasi, merupakan fasilitas sanitasi atau sistem pembuangan air kotor yang terdapat di dalam bangunan.

2) Pembuatan DBKB Non Standar Pembuatan DBKB Non Standar ini dilakukan secara bertahap dengan maksud agar diperoleh hasil yang maksimal. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

Tahap 1:

Menentukan material penyusun bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (*input*) bagi perhitungan komponen struktur bangunan.

Tahap 2:

Melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode *unit in place* bagi komponen material dan fasilitas.

Tahap 3:

Menentukan model tipikal bangunan sebagai bangunan yang mewakili struktur bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB minimal diambil 5 model bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi.

Tahap 4:

Menghitung volume setiap jenis/item pekerjaan untuk setiap model bangunan. Perhitungan volume ini dilakukan dengan mengukur/menghitung pan Jang, luas atau isi dari setiap jenis pekerjaan sesuai dengan satuan yang dipakai atas dasar data yang terkumpul, baik dari gambar denah, tampak, potongan atau peninjauan langsung ke lapangan.

Tahap 5:

Menghitung nilai bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi.

Tahap 6:

Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula *tren* komponen utama per JPB untuk memprediksi (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi "tidak terbatas".

Tahap 7:

Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis bangunan yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula *tren* komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi (*forecast*) jumlah lantai bangunan menjadi "tidak terbatas".

Tahap 8:

Menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan, sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya.

Tahap 9:

Menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas, dimana biaya yang terdapat dalam formula ini dihitung dalam ribuan rupiah dan sudah termasuk biaya langsung (*direct cost*) dan biaya tidak langsung (*indirect cost*).

Tahap 10:

Melakukan penyesuaian nilai (*up dating*) DBKB dengan cara meng-update harga-harga material (harga *resources*) dengan memperhitungkan fluktuasi harga material bangunan di pasar, faktor inflasi, biaya transportasi berdasarkan informasi yang diperoleh dari buku jurnal harga satuan, kontraktor, developer, Dinas Pekerjaan Umum dan instansi terkait lainnya.

Tahap 11:

Proses analisis dalam DBKB 2000 merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian. Proses analisisnya dapat dilihat dalam diagram berikut:

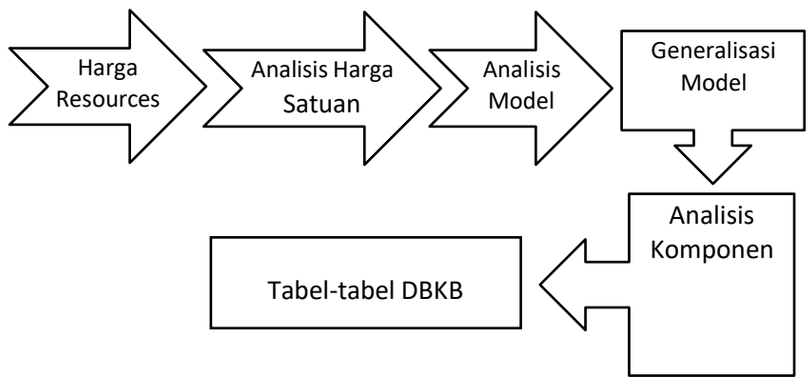

Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

3) Biaya Komponen Bangunan

Menghitung biaya komponen bangunan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi yang terdiri:

a) Untuk JPB 1,2,4,5,6,7,12,13,16 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas dan basemen) + komponen material + komponen fasilitas;
b) Untuk JPB 3 dan 8 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama (struktur atas, struktur bawah, mezzanin dan daya dukung lantai) + komponen material + komponen fasilitas; dan
c) Untuk JPB 14 dan 15 biaya komponen bangunan sama dengan biaya komponen utama. Daftar biaya konstruksi bangunan komponen Utama per m2, Komponen material per m2, daftar biaya komponen fasilitas menjadi bahan lampiran Keputusan Bupati tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP.

A.3 Penilaian dengan Bantuan Komputer (CAV)

A.3.1 Data yang Diperlukan CAV

Untuk terlaksananya program ini harus tersedia data sebagai berikut:

a. ZNT untuk penilaian tanah.
b. Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
c. DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
d. SPOP dan LSPOP untuk pendataan objek pajak Data luas tanah dan detail bangunan harus dikumpulkan di lapangan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP. Semua data objek harus dimasukkan ke dalam komputer. Setelah itu, data masukan tersebut akan diproses dalam CAV secara otomatis.

A.3.2 Validasi Data

Data SPOP dan LSPOP akan divalidasi sebagai berikut:

a) Data Tanah dan Bangunan, seperti:
   1) Kode ZNT harus ada di tabel ZNT. Bila tidak ditemui dalam tabel, maka SPOP akan ditolak;
   2) Status wajib Pajak;
   3) Pekerjaan wajib pajak;
   4) Dalam hal "bangunan tanpa tanah" perlu dicek luas tanah = 0 dan kode ZNT tidak perlu diisi;
   5) Jenis tanah;
   6) Jumlah bangunan;
   7) Bangunan keberapa;
   8) Jenis penggunaan bangunan;
   9) Luas bangunan;
   10) Jumlah lantai bangunan;
   11) Tahun dibangun;
   12) Tahun renovasi;
   13) Daya listrik;
   14) Kondisi pada umumnya;
   15) Konstruksi;
   16) Atap;
   17) Dinding;
   18) Lantai;
   19) Langit-langit;

20) Untuk bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas seperti kolam renang, lapangan tenis, alat pemadam kebakaran, lift, AC, validasinya dilanjutkan dengan fasilitas;
21) Untuk bangunan-bangunan bertingkat dan mempunyai kelas-kelas/bintang tertentu seperti gedung perkantoran bertingkat tinggi, pusat-pusat perbelanjaan, hotel resort/ non resort, apartemen, validasi dilakukan sesuai dengan kelas dan jumlah lantainya;
22) Untuk bangunan perindustrian seperti pabrik, gudang, dan sejenisnya, validasinya dapat ditambahkan sebagai berikut:
    i. Tinggi kolom;
    ii. Lebar ben tang;
    iii. Daya dukung lantai;
    iv. Keliling dinding;
    v. Luas mezzanine;
23) Untuk tangki, validasinya sesuai dengan letak dan kapasitas tangki yang bersangkutan.

b) Fasilitas
1) Kolam Renang;
2) Lapangan tenis;
3) Alat pemadam kebakaran: hydrant, springkler, fire alarm;
4) Panjang pagar;
5) Fasilitas AC sentral;
6) Jumlah AC split;
7) Jumlah AC window;
8) Jumlah saluran pesawat PABX;
9) Kedalaman sumur pantek;
10) Jumlah lift;
11) Jumlah tangga berjalan;
12) Perkerasan halaman. Tata Cara Perhitungan

c) Tata Cara Perhitungan

Proses CAV dapat dilakukan apabila data ZNT, DBKB objek pajak standar dan data objek pajak sudah dimasukkan ke dalam komputer.

1) Perhitungan Nilai Tanah NIR diketahui berdasarkan kode ZNT sebagaimana tercantum dalam SPOP. Untuk menentukan nilai jual Objek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp100.000,00.

Bila luas tanah = 200 m2 maka NJOP bumi = 200 m2 x Rp100.000,00 = Rp20.000.000,00

2) Perhitungan Nilai Bangunan Dalam pelaksanaan perhitungan nilai bangunan, harus ditentukan besarnya nilai komponen bangunan menurut masing-masing karakter objek tersebut.

NJOP bangunan berdasarkan:

a) kelas/bintang/tipe;
b) komponen bangunan utama;
c) komponen material;
d) komponen fasilitas/m2;
e) komponen fasilitas yang perlu disusutkan;
f) penyusutan;
g) komponen fasilitas yang tidak perlu disusutkan; dan
h) kapasitas dan letak (khusus tangki).

Tingkat penyusutan bangunan berdasarkan umur efektif, keluasan dan kondisi bangunan. Umur efektif bangunan secara umum adalah sebagai berikut :

Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Dibangun Bila tahun direnovasi terisi, maka
Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Direnovasi

Untuk bangunan-bangunan bertingkat tinggi dan bangunan-bangunan eksklusif lainnya seperti gedung perkantoran, hotel, apartemen dan lain lain, penentuan umur efektifnya sebagai berikut :

(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) + 2 (TahunPajak - Tahun Direnovasi)

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) < 10 dan Tahun Direnovasi adalah 0 atau kosong, maka

UMUR EFEKTIF = Tahun Pajak - Tahun Dibangun.

Bila (Tahun Pajak - Tahun Dibangun) > 10 dan tahun direnovasi adalah 0 atau kosong atau (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) > 10, maka perlu dianggap tahun direnovasi = tahun pajak - 10, dan umur efektif adalah hasil dari rumus yang disebut di atas. Dalam hal itu faktor (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) adalah 10.

Contoh:

Tahun pajak adalah tahun 2016.

Tahun Dibangun	Tahun Renovasi	Umur Efektif
2011	2013	$\frac{(2016 - 2011) + 2\ (2016 - 2013)}{3} = \frac{5 + 6}{3} = 4$
2011		(2016 – 2011) = 5
2003		$\frac{(2016 - 2003) + 2\ (10)}{3} = \frac{13 + 20}{3} = 11$
2003	2005	$\frac{(2016 - 2003) + 2\ (2016 - 2005)}{3} = \frac{13 + 22}{3} = 12$
2003	2012	$\frac{(2016 - 2003) + 2\ (2016\text{-}2012)}{3} = \frac{13 + 8}{3} = 7$

3) Penyusutan Bangunan Dalam penentuan nilai bangunan diperhitungkan faktor penyusutan. Penyusutan yang diterapkan dalam CAV hanya penyusutan fisik bangunan.

   Faktor penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya pembuatan/pengganti baru bangunan per meter persegi, umur efektif dan kondisi bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu daftar atau tabel penyusutan.

B. Penilaian Individual

B.1. Persiapan

Kegiatan persiapan Penilaian Individual pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan dalam penilaian missal, meliputi:

1. menyusun Rencana Kerja;
2. menyiapkan SPOP, LSPOP dan LKOK;
3. menyeleksi data-data objek pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
4. mengumpulkan data-data lama, sebagai pelengkap, dari objek pajak yang akan dinilai.

B.2. Penilaian dengan Pendekatan Data Pasar

Pada saat ini, untuk kepentingan penilaian objek pajak PBB-P2, pendekatan data pasar digunakan untuk penilaian individual terhadap tanah, sedangkan penilaian untuk bangunan menggunakan pendekatan biaya.

1. Pengumpulan Data Pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus di

pertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

a. kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individu; dan
b. lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

2. Penilaian

Konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Dalam menentukan nilai tanah diperhatikan:
   1) kualitas dan kuantitas data pembanding yang terkumpul; dan
   2) NIR dimana objek pajak berada.
b. Cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detail dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Petugas penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:
   1) Lokasi;
   2) Aksesibilitas;
   3) Waktu transaksi;
   4) Jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
   5) Penggunaan tanah;
   6) Elevasi;
   7) Lebar depan (terutama untuk objek komersil);
   8) Bentuk tanah;
   9) Jenis hak atas tanah; dan
   10) lain sebagainya.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman penilai dengan menyebutkan dasar-dasar pertimbangannya.

B.3. Penilaian dengan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya digunakan dengan cara menambahkan nilai bangunan dengan nilai tanah.

1. Pengumpulan data
   a. Pengumpulan data tanah Pada dasarnya pengumpulan data tanah dilakukan dengan cara mengisi SPOP. Disamping itu penilai juga diminta untuk mengumpulkan data tanah sebagai berikut:
      1) luas;
      2) lebar depan;
      3) aksesibilitas;
      4) kegunaan;
      5) elevasi;
      6) kontur tanah;
      7) lokasi tanah;
      8) lingkungan sekitar; dan
      9) data transaksi di lokasi sekitar.
   b. Pengumpulan data bangunan pengumpulan data bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:
      1) mengumpulkan data objek pajak dengan mempergunakan SPOP dan LSPOP.
      2) data lain yang belum tertampung dicatat dalam catatan tersendiri.
2. Penilaian
   a. Penilaian Tanah

      Penilaian tanah menggunakan pendekatan data pasar.
   b. Penilaian Bangunan

      Penilaian bangunan dilakukan dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) kemudian dikurangi dengan penyusutan bangunan.

      NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh/membangun bangunan baru. Penghitungan NPBB ini meliputi biaya komponen utama, komponen material dan fasilitas bangunan. Biaya-biaya tersebut hendaklah sesuai dengan tanggal penilaian dan lokasi objek pajak.

      Pada dasarnya Penilaian Individual adalah dengan memperhitungkan karakteristik dari seluruh objek pajak. DBKB dapat digunakan sebagai alat bantu dalam penilaian, akan tetapi apabila karakteristik-karakteristik dari objek pajak baik untuk komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas bangunan belum tertampung dalam DBKB, perhitungan dapat dilakukan sendiri dengan pendekatan survai kuantitas.

3. Konversi Nilai Jual Objek Pajak
   a. Nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Bupati.
   b. Nilai bangunan per meter persegi hasil dari analisis penilai dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Bupati.
   c. Untuk objek pajak yang terdiri lebih dari satu bangunan, konversi dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai seluruh bangunan dan dibagi luas seluruh bangunan. Nilai bangunan per meter persegi rata-rata tersebut kemudian dikonversi ke dalam "Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan" berdasarkan Peraturan Bupati.

B.4. Penilaian dengan Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak.

1. Pengumpulan Data

   Data-data yang harus dikumpulkan di lapangan adalah:
   a. Seluruh pendapatan dalam satu tahun (diupayakan data pendapatan 3 tahun terakhir) dari hasil operasi objek pajak. Pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
      1) Pendapatan dari sewa, seperti objek pajak perkantoran, pusat perbelanjaan;
      2) Pendapatan dari penjualan, seperti objek pajak pompa bensin, hotel, bandar udara, gedung bioskop, tempat rekreasi.
   b. Tingkat kekosongan, yaitu besarnya tingkat persentase, akibat dari terdapatnya: luas lantai yang tidak tersewa, jumlah kamar hotel yang tidak terisi, jumlah kursi yang tidak terjual untuk gedung bioskop, dalam masa satu tahun.
   c. Biaya operasi dalam satu tahun yang dikeluarkan, seperti gaji karyawan, iklan/pemasaran, pajak, asuransi. Untuk objek pajak jenis perhotelan, perlu diperoleh data biaya-biaya lain, misalnya: pemberian diskon atau komisi yang di berikan kepada biro perjalanan.

d. Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% sampai dengan 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
e. Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari jenis penggunaan objek pajak.
f. Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penilaian dengan pendekatan ini dapat menggunakan formulir LKOK.

2. Penilaian

Proses penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan Jenis pendapatannya, yaitu:

a. Pendapatan dari Sewa Proses penilaiannya adalah:
   1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan sewa dalam satu tahun yang didapat dengan cara mengalikan besarnya sewa per meter persegi dalam satu tahun dengan seluruh luas lantai bersih yang disewakan.
   2) Menentukan tingkat kekosongan dalam satu tahun.
   3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
   4) Menghitung biaya-biaya operasi (outgoing) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, pemeliharaan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
   5) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 3) dengan biaya-biaya operasi (butir 4) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
   6) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 5) dengan tingkat kapitalisasi.
b. Pendapatan dari Penjualan Proses penilaiannya adalah:
   1) Menghitung pendapatan kotor potensial dalam satu tahun yaitu seluruh pendapatan dari penjualan.
   2) Menentukan besarnya tingkat kekosongan dalam satu tahun, diskon serta komisi yang dikeluarkan selama mengoperasikan objek pajak.
   3) Mengurangi pendapatan kotor potensial (butir 1) dengan tingkat kekosongan, diskon dan komisi (butir 2) hasilnya adalah pendapatan kotor efektif dalam satu tahun.
   4) Menambahkan hasil butir 3 dengan pendapatan dari sumber-sumber lain.
   5) Menghitung biaya-biaya operasional dalam satu tahun.

6) Mengurangi pendapatan kotor efektif dalam satu tahun (butir 4) dengan biaya-biaya operasi (butir 5) hasilnya adalah keuntungan bersih dalam satu tahun.
7) Kurangkan hak pengusaha (operator's share) sebesar 25% sampai dengan 40% dari keuntungan bersih dalam satu tahun (butir 6) sisanya adalah nilai sewa kotor setahun.
8) Menghitung biaya-biaya operasi lainnya (*outgoings*) dalam satu tahun yaitu biaya pengurusan, perbaikan, pajak (PBB-P2) dan asuransi.
9) Kurangi nilai sewa kotor setahun (butir 7) dengan biaya operasi (butir 8) hasilnya adalah nilai sewa bersih dalam satu tahun.
10) Nilai objek pajak dihitung dengan jalan mengalikan nilai sewa bersih (butir 9) dengan tingkat kapitalisasi.

3. Penentuan Tingkat Kapitalisasi

Tingkat kapitalisasi ditentukan dari pasaran properti yang sejenis dengan properti yang dinilai.

a. Tentukan nilai properti. Hal ini dapat diperoleh melalui 2 (dua) cara:
   1) transaksi jual beli.
   2) nilai investasi ditambah keuntungan.
b. Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut.
c. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya biaya operasi.

   Contoh perhitungan:

   Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp500 juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp45 juta.

$$\text{Tingkat Kapitalisasi} = \frac{45 \text{ juta}}{500 \text{ juta}} = 9\%$$

d. Untuk menentukan standar kapitalisasi suatu jenis objek (misalnya hotel) di suatu kota, diperlukan banyak data dan analisis. Data tersebut kemudian dihitung seperti contoh perhitungan di atas, kemudian ditentukan suatu tingkat kapitalisasi yang standar.

C. Keputusan Bupati tentang Penetapan NJOP memuat:
   1. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah yang disusun per Desa/Kelurahan dan dilengkapi dengan fotokopi peta ZNT;
   2. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang disusun per jenis penggunaan bangunan; dan
   3. Klasifikasi dan besarnya NJOP Tanah dan Bangunan sebagai hasil kegiatan penilaian individual dan daftar objek pajak hasil penilaian individual beserta nilainya disusun per objek pajak dan per Desa/Kelurahan.

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI

LAMPIRAN IV
PERATURAN BUPATI MALANG
NOMOR 190 TAHUN 2024
TENTANG
KETENTUAN UMUM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

FORMAT STIKER DAN/ATAU PAPAN TEGURAN

BUPATI MALANG,

ttd.

SANUSI