



BERITA DAERAH KOTA DEPOK

NOMOR 1

TAHUN 2025

WALI KOTA DEPOK
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA DEPOK
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG

PROSEDUR DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA DEPOK,

- Menimbang : a. bahwa Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok telah ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok;
- b. bahwa dengan terbitnya Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Peraturan Wali Kota sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu dilakukan penyesuaian;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3828);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. 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);
6. 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);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
8. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kota Depok (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2016 Nomor 10) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 4 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kota Depok (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2021 Nomor 4);
9. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kota Depok.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Depok.
3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah.
5. Kepala Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala PD adalah Kepala Perangkat Daerah Pengelola Pajak Daerah Kota.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Kas Daerah adalah Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota untuk memegang Kas Daerah.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan Bumi.
11. Objek PBB-P2 yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
12. Subjek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenai Pajak.

13. Wajib Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Wajib 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 dan dikenakan kewajiban membayar pajak.
14. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah 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.
15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
16. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek pajak dan objek sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek pajak dan objek sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP.
18. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan Objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.
19. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disebut NJOPTKP adalah besaran nilai pengurang NJOP.
20. Persentase NJOP adalah besaran persentase tertentu sebagai dasar pengenaan untuk perhitungan PBB-P2.
21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PPB-P2 terutang kepada Wajib Pajak.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
24. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah pajak terutang.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
28. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
29. Surat Keputusan adalah penetapan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atas permohonan Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.
30. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya.
31. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
32. Penilai PBB-P2 adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang ditunjuk oleh Wali Kota, diberi tugas, wewenang, tanggung jawab dan memiliki kemampuan untuk melaksanakan Penilaian PBB-P2.

33. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
34. Jenis Penggunaan Bangunan adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/ penggunaannya.
35. 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).
36. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
37. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
38. 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 terikat pada batas blok.
39. Penagihan Seketika dan Sekaligus adalah tindakan Penagihan pajak yang dilaksanakan oleh jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang Pajak dari semua jenis Pajak, masa Pajak, dan tahun Pajak.
40. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda, dan/atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan Pajak atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
41. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak atau Wajib Retribusi untuk melunasi Utang Pajak atau utang Retribusi.
42. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
43. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan Seketika dan Sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan, dan penyanderaan.
44. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya I (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

45. e-SPPT adalah SPPT PBB-P2 elektronik yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan ditandatangani secara digital.
46. Tanda tangan dan stempel perangkat daerah elektronik adalah hasil pemindaian stempel perangkat daerah dan tanda tangan kepala perangkat daerah pengelola pajak daerah yang tertera pada dokumen dan/atau produk yang berupa elektronik.
47. Sistem informasi dan administrasi PBB-P2 adalah sistem yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah yang memuat pengelolaan dan pemutakhiran basis data PBB-P2.
48. Pelayanan PBB-P2 secara aplikasi berbasis online adalah proses penyampaian berkas pelayanan PBB-P2 sampai dengan proses penyampaian hasil pelayanan dilakukan secara online pada sistem administrasi pelayanan online PBB-P2.
49. Sistem informasi geografis PBB-P2 adalah sistem yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah yang memuat pengelolaan dan pemutakhiran basis data peta bidang objek dengan ukuran relatif dan hanya digunakan untuk keperluan administrasi pengelolaan PBB-P2.

BAB II

PROSEDUR DAN TATA CARA PEMUNGUTAN PBB-P2

Bagian Kesatu

Pasal 2

- (1) Prosedur dan Tata Cara Pemungutan PBB-P2 dalam Peraturan ini meliputi:
 - a. Pelayanan PBB-P2:
 1. pendaftaran objek;
 2. balik nama PBB-P2;
 3. pembetulan SPPT;
 4. pembatalan SPPT;
 5. pemecahan PBB-P2;
 6. keberatan PBB-P2;
 7. pengurangan pembayaran PBB-P2;
 8. pengembalian kelebihan bayar PBB-P2;
 9. pengurangan dan pembebasan sanksi administrasi PBB-P2;
 10. penundaan pembayaran PBB-P2;
 11. angsuran pembayaran PBB-P2;
 12. pemberian informasi dan konsultasi Wajib Pajak.
 - b. Pengelolaan PBB-P2:
 1. percetakan SPPT;
 2. pembayaran PBB-P2;
 3. pendataan dan penilaian objek;
 4. penagihan PBB-P2;
 5. pemberian informasi publik dan sosialisasi PBB-P2.

- (2) Pendaftaran objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 adalah pendaftaran objek yang belum terdaftar pada Sistem Administrasi dan Informasi PBB-P2 Kota Depok.
- (3) Balik nama PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2 adalah pergantian nama Wajib Pajak karena telah memperoleh kepemilikan tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak sebelumnya.
- (4) Pembetulan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 adalah proses pembetulan SPPT yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (5) Pembatalan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4 adalah proses pembatalan atas SPPT yang tidak benar.
- (6) Pemecahan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 5 adalah proses pemecahan PBB-P2 menjadi dua atau lebih yang disebabkan pemecahan atau pemisahan bukti kepemilikan tanah.
- (7) Keberatan PBB-P2 Terutang sebagai dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 6 adalah proses penyelesaian pelayanan atas keberatan yang diajukan Wajib Pajak terhadap SPPT yang telah diterima.
- (8) Pengurangan Pembayaran PBB-P2 Terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 7 adalah pemberian pengurangan pembayaran atas ketetapan PBB-P2 yang terutang yang disebabkan kondisi Wajib Pajak dan/atau kondisi objek pajak.
- (9) Pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 8 adalah proses penyelesaian atas kelebihan pembayaran PBB-P2 kepada Wajib Pajak.
- (10) Pengurangan dan Pembebasan Sanksi Administrasi PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 9 adalah Pemberian pengurangan atau pembebasan sanksi administrasi atas ketetapan PBB-P2 yang disebabkan kondisi Wajib Pajak.
- (11) Pemberian penundaan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 10 adalah Pemberian Fasilitas penundaan pembayaran pajak terutang atas ketetapan PBB-P2 yang disebabkan kondisi Wajib Pajak dan/atau kondisi objek pajak.
- (12) Pemberian Angsuran pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 11 adalah Pemberian Fasilitas angsuran pembayaran pajak terutang atas ketetapan PBB-P2 yang disebabkan kondisi Wajib Pajak dan/atau kondisi objek pajak.

- (13) Pemberian Informasi dan konsultasi kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 12 adalah pemberian fasilitas informasi dan konsultasi atas permohonan Wajib Pajak terkait pelayanan dan pengelolaan yang dijalankan PD.
- (14) Percetakan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1 adalah proses pembuatan cetakan SPPT dan/atau e-SPPT PBB-P2 yang dihasilkan dari penetapan massal atau hasil pelayanan.
- (15) Pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2 adalah proses pembayaran PBB-P2 yang dilakukan oleh Wajib Pajak melalui tempat yang telah disediakan atau bekerjasama dengan PD.
- (16) Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3 adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (17) Pendataan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 4 adalah kegiatan yang dilakukan oleh PD untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data Objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan.
- (18) Penagihan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 5 adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
- (19) Pengelolaan dan pelayanan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 6 adalah pemberian fasilitas pengelolaan dan pelayanan khusus bagi objek pajak dan subjek pajak dengan kondisi tertentu.
- (20) Pemberian Informasi Publik dan Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 7 adalah pemberian informasi dan sosialisasi kepada masyarakat terkait pengelolaan PBB-P2

Bagian Kedua Pendaftaran Objek

Pasal 3

- (1) Ketentuan dan syarat pelayanan pendaftaran objek, adalah sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD.

- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 - 1. SPOP dan/atau LSPOP yang telah diisi;
 - 2. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 - 3. bukti Kepemilikan berupa Sertifikat, Girik/letter c, dan sejenisnya;
 - 4. dokumen pendukung bukti kepemilikan berupa bukti peralihan atau surat pengantar dari perangkat wilayah yang dilampirkan Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik;
 - 5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan dan Gedung (PBG)/surat pernyataan bagi yang memiliki bangunan;
 - 6. SPPT terdekat objek;
 - 7. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 - 8. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- (2) Bukti kepemilikan berupa sertifikat adalah yang tercatat pada instansi pemerintah yang mengurus bidang pertanahan.
- (3) Bukti kepemilikan berupa girik/letter c adalah yang telah dilegalisir dan tercatat pada register kelurahan objek.
- (4) Bukti kepemilikan sejenis berupa surat kepemilikan dan/atau surat pemanfaatan objek atas tanah negara.

Bagian Ketiga
Penelitian dan Verifikasi

Pasal 4

- (1) Berkas permohonan Wajib Pajak dilakukan penelitian dan verifikasi oleh PD.
- (2) Dalam penelitian dan verifikasi berkas permohonan pendaftaran objek, PD dapat meminta:
 - a. dokumen pendukung bukti kepemilikan;
 - b. foto dan gambar peta bidang objek; dan/atau
 - c. pengecekan ulang bukti kepemilikan pada instansi yang berwenang.
- (3) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan verifikasi dan kunjungan lapangan ke objek.
- (4) Hasil verifikasi lapangan dituangkan dalam berita acara yang telah ditandatangani Wajib Pajak atau kuasa.
- (5) Termasuk dalam penelitian dan verifikasi adalah penentuan zonasi, perhitungan nilai bangunan dan penggambaran peta bidang objek ke dalam aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (6) Hasil penelitian dan verifikasi dituangkan dalam laporan hasil penelitian dengan melampirkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (7) Bentuk dan isi laporan hasil penelitian dan berita acara sebagaimana tercantum dalam Lampiran peraturan ini.

Bagian Keempat
Penerbitan NOPD

Pasal 5

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, diterbitkan NOPD baru pada ketetapan SPPT Wajib Pajak.
- (2) Penerbitan NOPD baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada tahun pengajuan permohonan untuk PBB-P2 terutang mulai tahun terbit bukti kepemilikan Wajib Pajak, maksimal mulai Pemerintah Daerah mengelola PBB-P2, sampai dengan tahun pengajuan permohonan.
- (3) Penerbitan NOPD baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam menentukan PBB-P2 terutang menggunakan mekanisme perhitungan tahun berjalan untuk tahun sebelumnya.
- (4) NOPD baru dapat diterbitkan apabila objek telah tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan ayat (4) apabila objek berada pada posisi blok PBB-P2 yang belum tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.

Pasal 6

- (1) Permohonan pendaftaran objek dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pendaftaran objek paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk berkas yang tidak memerlukan verifikasi lapangan dan konfirmasi Wajib Pajak.
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kelima
Balik Nama PBB P-2

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak yang telah memperoleh kepemilikan tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak sebelumnya dapat mengajukan permohonan balik nama PBB-P2, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD.
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. SPOP dan/atau LSPOP yang telah diisi;
 2. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 3. bukti Kepemilikan berupa Sertifikat atau Girik/letter c;

4. dokumen pendukung Bukti Kepemilikan berupa Bukti Peralihan;
 5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan dan Gedung (PBG)/surat pernyataan bagi yang memiliki bangunan;
 6. SPPT asli Wajib Pajak sebelumnya;
 7. email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 8. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- (2) Bukti kepemilikan berupa sertifikat adalah yang tercatat pada instansi pemerintah yang mengurus bidang pertanahan.
 - (3) SPPT asli Wajib Pajak sebelumnya tercatat pada sistem administrasi dan informasi PBB-P2 telah melunasi seluruh tunggakan PBB-P2 sampai dengan tahun pajak diajukannya permohonan.

Pasal 8

- (1) Penelitian dan verifikasi berkas permohonan balik nama PBB-P2 dilakukan terhadap kesesuaian:
 - a. luas objek dalam SPPT dengan bukti kepemilikan;
 - b. riwayat peralihan dari Wajib Pajak sebelumnya dari dokumen pendukung bukti peralihan; dan/atau
 - c. peta bidang objek pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (2) Termasuk dalam penelitian dan verifikasi adalah penentuan zonasi, perhitungan nilai bangunan dan penggambaran peta bidang objek ke dalam aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (3) Hasil penelitian dan verifikasi diusulkan kepada pejabat untuk persetujuan penetapan pada SPPT.

Pasal 9

- (1) SPPT sebagaimana pasal 8 ayat (3) dapat ditetapkan apabila objek telah tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan ayat (1) apabila objek berada pada posisi blok PBB-P2 yang belum tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.

Pasal 10

- (1) Permohonan balik nama PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan balik nama PBB-P2 paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Keenam
Pembetulan SPPT

Pasal 11

- (1) Pembetulan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) dapat didasarkan atas permohonan Wajib Pajak atau penetapan secara jabatan oleh pejabat.
- (2) Penetapan secara jabatan dilakukan melalui kegiatan pendataan.
- (3) Pembetulan SPPT yang didasari permohonan Wajib Pajak dilakukan dengan ketentuan dan syarat, adalah sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD.
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. SPOP dan/atau LSPOP yang telah diisi;
 2. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 3. bukti Kepemilikan berupa Sertifikat;
 4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan dan Gedung (PBG)/surat pernyataan bagi yang memiliki bangunan atau sejenisnya;
 5. SPPT Asli;
 6. Foto objek (tanah dan/atau bangunan);
 7. dokumen pendukung Lainnya seperti riwayat peralihan, surat keterangan kelurahan dan dokumen lainnya;
 8. email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 9. Surat Kuasa apabila dikuasakan.

Pasal 12

- (1) Pembetulan SPPT dapat ditetapkan untuk tahun-tahun sebelumnya yaitu tahun sebelum tahun pengajuan permohonan sampai dengan tahun pemerintah daerah mulai mengelola PBB-P2.
- (2) Penetapan untuk tahun-tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibatasi sampai dengan tahun terakhir PBB-P2 yang telah dibayar, diakui dan dianggap benar oleh Wajib Pajak.
- (3) Tunggakan PBB-P2 wajib dilunasi sampai dengan tahun sebelum tahun pengajuan permohonan, kecuali pembetulan SPPT dimohonkan untuk penetapan untuk tahun-tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilunasi sampai dengan tahun terakhir PBB-P2 dibayar oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 13

- (1) PD melakukan Penelitian dan verifikasi terhadap permohonan pembetulan SPPT yang meliputi:
 - a. kesesuaian luasan bumi dan nama Wajib Pajak pada SPPT dengan yang tercantum pada bukti kepemilikan;

- b. kesesuaian penulisan alamat objek dan/atau subjek pajak pada SPPT dengan yang tercantum pada e-KTP dan dokumen pendukung lainnya;
 - c. kebenaran perhitungan luasan bangunan pada pengisian LSPOP dengan membandingkan luasan bangunan yang tercantum pada IMB/PBG dan/atau foto objek bangunan;
 - d. kesesuaian tahun diterbitkannya bukti kepemilikan apabila permohonan pembetulan SPPT diajukan Wajib Pajak untuk tahun-tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2).
- (2) Termasuk dalam penelitian dan verifikasi adalah penentuan zonasi, perhitungan nilai bangunan dan penggambaran peta bidang objek ke dalam aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
 - (3) Terhadap luasan dan perhitungan nilai bangunan yang belum dapat ditentukan pada proses penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2), PD dapat melakukan verifikasi lapangan ke lokasi objek.
 - (4) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 14

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan Pembetulan SPPT.
- (2) Keputusan Pembetulan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak;
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) PD menetapkan SPPT hasil pembetulan sesuai Keputusan Pembetulan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Penetapan SPPT hasil pembetulan untuk tahun-tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), ditetapkan pada tahun pengajuan permohonan.

Pasal 15

- (1) Permohonan pembetulan SPPT dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pembetulan SPPT paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Ketujuh
Pembatalan SPPT

Pasal 16

- (1) Proses pembatalan SPPT yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5) adalah pembatalan SPPT yang seharusnya tidak terutang dapat berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau melalui kegiatan pemutakhiran piutang PBB-P2.
- (2) Pembatalan SPPT yang dimohonkan Wajib Pajak dapat dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan yang disertakan alasan ke PD;
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a melampirkan:
 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 2. SPPT Wajib Pajak;
 3. SPPT yang seharusnya tidak terutang;
 4. Bukti kepemilikan berupa sertifikat;
 5. Dokumen pendukung lainnya;
 6. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 7. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- (3) SPPT yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dapat disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:
 - a. objek tidak ditemukan;
 - b. objek merupakan yang dikecualikan dari pengenaan PBB-P2 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. SPPT ganda/*double*;
 - d. SPPT tidak jelas, tidak diketahui nama dan/atau alamat Subjek Pajak;
 - e. Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap/*inkrah*;
 - f. kondisi lainnya yang ditetapkan oleh Wali Kota;

Pasal 17

- (1) PD melakukan Penelitian dan verifikasi terhadap pembatalan SPPT yang tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) yang dimohonkan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian bidang tanah SPPT Wajib Pajak dan SPPT yang seharusnya tidak terutang pada Sistem Informasi Geografis PBB-P2;
 - b. kebenaran nama dan/atau alamat subjek pajak SPPT Wajib Pajak dan SPPT yang seharusnya tidak terutang pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2; dan/atau
 - c. validasi catatan pembayaran SPPT Wajib Pajak dan SPPT yang seharusnya tidak terutang pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2.

- (3) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan konfirmasi kepada Wajib Pajak dan verifikasi lapangan ke objek.
- (4) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 18

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan pembatalan SPPT.
- (2) Keputusan pembatalan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) SPPT yang dibatalkan adalah untuk tahun berjalan dan ketetapan tahun-tahun sebelumnya.

Pasal 19

- (1) Permohonan pembatalan SPPT dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pembatalan SPPT paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (2).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kedelapan Pemecahan PBB P-2

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan pelayanan pemecahan PBB-P2 dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD;
 - b. permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. SPOP dan/atau LSPOP yang telah diisi;
 2. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 3. bukti kepemilikan berupa sertifikat pemecahan atau pemisahan;
 4. dokumen pendukung bukti kepemilikan berupa sertifikat sisa pemisahan dan bukti peralihan;
 5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan dan Gedung (PBG)/surat pernyataan bagi yang memiliki bangunan;
 6. SPPT;
 7. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 8. Surat Kuasa jika dikuasakan.
- (2) Bukti kepemilikan berupa sertifikat pemecahan atau pemisahan adalah yang tercatat pada instansi pemerintah yang mengurus bidang pertanahan.

- (3) SPPT tercatat pada sistem administrasi dan informasi PBB-P2 telah melunasi seluruh tunggakan PBB-P2 sampai dengan tahun pajak sebelum tahun diajukannya permohonan.

Pasal 21

- (1) Dalam penelitian dan verifikasi berkas permohonan pemecahan PBB-P2, PD dapat meminta:
 - a. dokumen pendukung bukti kepemilikan;
 - b. foto dan gambar peta bidang objek;
 - c. pemanggilan dan konfirmasi Wajib Pajak.
- (2) Termasuk dalam penelitian dan verifikasi adalah penentuan zonasi, perhitungan nilai bangunan dan penggambaran peta bidang objek ke dalam aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (3) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan verifikasi dan kunjungan lapangan ke objek.
- (4) Hasil verifikasi lapangan dituangkan dalam berita acara yang telah ditandatangani Wajib Pajak atau kuasa.
- (5) Hasil penelitian dan verifikasi dituangkan dalam laporan hasil penelitian dengan melampirkan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (6) Bentuk dan isi laporan hasil penelitian dan berita acara sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 22

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, diterbitkan NOPD baru pada ketetapan SPPT dari sertifikat pemecahan atau pemisahan.
- (2) NPOD baru dapat diterbitkan apabila objek telah tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan ayat (2) apabila objek berada pada posisi blok PBB-P2 yang belum tergambar pada aplikasi sistem informasi geografis PBB-P2.
- (4) Luas bumi pada SPPT akan dikurangkan sebesar jumlah luas bumi dari sertifikat pemecahan atau pemisahan.
- (5) Dalam hal hasil pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak sesuai dengan luas bumi sertifikat sisa pemecahan dan/atau ukuran luas objek sisa pemecahan, maka Wajib Pajak terlebih dahulu melakukan pembetulan PBB-P2.

Pasal 23

- (1) Untuk kebutuhan pembayaran dan pengesahan BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan pemecahan PBB-P2 dengan dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

- (2) Dokumen PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah PPJB yang dibuat dihadapan notaris pada tanggal setelah peraturan ini berlaku.
- (3) Tata cara penelitian dan verifikasi pemecahan PBB-P2 dengan dokumen PPJB sesuai dengan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22.

Pasal 24

- (1) Permohonan pemecahan PBB-P2 dapat dilakukan melalui aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pemecahan PBB-P2 paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) dan ayat (3).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kesembilan Keberatan PBB P-2

Pasal 25

- (1) Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (7) yang dapat diajukan Wajib Pajak adalah keberatan terhadap jumlah pembayaran pada SPPT akibat penetapan NJOP bumi.
- (2) Pengajuan keberatan Wajib Pajak dapat dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan tertulis dengan mengemukakan jumlah PBB-P2 terutang berdasarkan perhitungan Wajib Pajak sendiri yang disertai alasan yang jelas ke PD;
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 2. SPPT;
 3. bukti Kepemilikan berupa sertifikat;
 4. dokumen pendukung lainnya;
 5. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 6. surat kuasa apabila dikuasakan.
- (3) Dokumen pendukung lainnya sebagaimana dimaksud pada pasal 25 ayat (2) huruf b angka 4 berupa:
 - a. dokumen yang dapat menjelaskan perhitungan Wajib Pajak sendiri;
 - b. SPPT tetangga terdekat sebagai objek pembanding;
 - c. nota bayar PBB-P2 atas perhitungan sendiri.
- (4) Pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPT dikirim, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.

- (5) Keadaan Kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
- a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Wali Kota.

Pasal 26

- (1) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap keberatan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) yang diajukan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian tanggal pengajuan keberatan PBB-P2 dengan tanggal kirim SPPT;
 - b. kesesuaian perhitungan sendiri Wajib Pajak dengan nota bayar PBB-P2 atas perhitungan tersebut;
 - c. pemeriksaan pembayaran objek yang termasuk dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) yang sama dengan objek yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak;
 - d. pemeriksaan Zona Nilai Tanah (ZNT) objek yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2 dan Sistem Informasi Geografis PBB-P2;
 - e. menentukan objek yang mempunyai ciri spesifikasi tertentu pada objek yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak;
 - f. menyusun perhitungan analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).
- (3) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan konfirmasi kepada Wajib Pajak dan verifikasi lapangan ke objek.
- (4) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 27

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan Keberatan PBB-P2.
- (2) Keputusan Keberatan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. menerima seluruhnya permohonan Wajib Pajak;
 - b. menerima sebagian permohonan Wajib Pajak;
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak;
 - d. menambah besarnya jumlah PBB-P2 terutang.

Pasal 28

- (1) Permohonan keberatan PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.

- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan keberatan PBB-P2 paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kesepuluh
Pengurangan Pembayaran PBB P-2 Terutang

Pasal 29

- (1) Besarnya pemberian pengurangan pembayaran PBB-P2 terutang dihitung dari persentase tertentu dikalikan PBB-P2 terutang.
- (2) Pemberian pengurangan pembayaran PBB-P2 terutang yang disebabkan kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (8) diberikan dalam hal kemampuan membayar PBB-P2 dan/atau tingkat likuiditas.
- (3) Wajib Pajak yang diberikan pengurangan berdasarkan kemampuan membayar PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah, diberikan pengurangan sebesar 25%;
 - b. masyarakat yang terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) diberikan pengurangan sebesar 40%;
 - c. Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian sehingga mengakibatkan tingkat likuiditas yang rendah diberikan pengurangan sebesar 20%;
 - d. kondisi lainnya yang ditentukan Wali Kota secara jabatan dalam hal untuk meningkatkan kemampuan Wajib Pajak membayar PBB-P2 melalui program pemerintah daerah yang diberikan pada waktu tertentu.
- (4) Pemberian pengurangan pembayaran PBB-P2 terutang yang disebabkan kondisi objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (8) dan besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam hal:
 - a. lahan pertanian, peternakan, perikanan produktif yang memiliki izin usaha, diberikan pengurangan sebesar 40%;
 - b. lahan yang telah ditentukan pemerintah daerah sebagai zona penghijauan atau daerah resapan air, diberikan pengurangan sebesar 40%;

- c. tanah dan bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan:
 - 1. anggota veteran pejuang kemerdekaan, pembela kemerdekaan atau perdamaian Republik Indonesia, janda atau dudanya diberikan pengurangan sebesar 100%;
 - 2. kepala daerah dan wakil kepala daerah yang pernah menjabat pada Pemerintah Kota Depok, janda atau dudanya diberikan pengurangan sebesar 100%;
 - 3. pensiunan PNS, TNI, Polri, dan Pejabat Negara, janda atau dudanya diberikan pengurangan sebesar 40%;
 - 4. pensiunan BUMN, BUMD dan Lembaga Negara Independen, janda atau dudanya diberikan pengurangan sebesar 20%;
 - 5. rumah sakit yang bekerja sama dengan BPJS, diberikan pengurangan sebesar 30%;
 - 6. sekolah, lembaga pendidikan informal, Taman Kanak Kanak (TK), Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), panti jompo dan panti sosial diberikan pengurangan sebesar 50%;
 - 7. universitas dan perguruan tinggi yang mengalokasikan beasiswa bagi masyarakat kurang mampu diberikan pengurangan sebesar 30%;
 - 8. universitas dan perguruan tinggi lainnya diberikan pengurangan sebesar 20%;
 - 9. Objek bangunan hijau yang mendapat rekomendasi instansi yang mengurus perumahan dan permukiman diberikan pengurangan sebesar 20%.
- d. Objek terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara dan/atau kerusakan diberikan pengurangan sebesar 100%.

Pasal 30

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan pembayaran PBB-P2 kepada PD.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampirkan:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD;
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 - 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 - 2. Nomor Induk Berusaha (NIB) bagi Wajib Pajak badan;
 - 3. SPPT tahun pengajuan;
 - 4. Kartu Keluarga;
 - 5. Dokumen Pendukung;
 - 6. Bukti Kepemilikan objek.

- (3) Dokumen pendukung yang wajib dilampirkan untuk masing-masing pemberian pengurangan berdasarkan kondisi Wajib Pajak dan kondisi objek, yaitu:
- a. surat keterangan sebagai masyarakat kurang mampu dari kelurahan setempat untuk kondisi masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah;
 - b. bukti terdaftar pada DTKS untuk kondisi Masyarakat yang terdaftar dalam DTKS;
 - c. laporan laba rugi dan neraca perusahaan yang telah diaudit tahun pajak sebelum tahun pengajuan yang menunjukkan kerugian minimal Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan tingkat likuiditas yang rendah, untuk kondisi Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian;
 - d. surat keterangan usaha produktif dari kelurahan setempat untuk kondisi lahan pertanian, peternakan, perikanan produktif;
 - e. surat keterangan penetapan zona lahan hijau dan daerah resapan air dari pemerintah daerah untuk kondisi objek zona penghijauan atau daerah resapan air;
 - f. surat keputusan pemberian gelar veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, pahlawan kemerdekaan veteran perdamaian Republik Indonesia dan/atau kartu pengenalan keanggotaan yang dikeluarkan instansi pemerintah untuk kondisi anggota veteran pejuang kemerdekaan, pembela kemerdekaan dan pahlawan kemerdekaan serta Perdamaian Republik Indonesia;
 - g. Keputusan pengangkatan Kepala Daerah atau Wakil Kepala Daerah;
 - h. Keputusan pensiun dan/atau kartu identitas pensiun, yang dikeluarkan instansi terkait untuk kondisi pensiunan PNS, TNI, Polri, dan Pejabat Negara dan untuk kondisi pensiunan BUMN, BUMD dan Lembaga Negara Independen;
 - i. surat perjanjian kerjasama dengan BPJS untuk kondisi rumah sakit yang bekerjasama dengan BPJS;
 - j. surat izin operasional untuk kondisi Sekolah, lembaga pendidikan informal, Taman Kanak Kanak (TK), Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), panti jompo dan panti sosial;
 - k. surat keterangan pengalokasian beasiswa masyarakat tidak mampu dari instansi terkait untuk kondisi Universitas dan perguruan tinggi yang mengalokasikan beasiswa bagi masyarakat kurang mampu;
 - l. surat izin operasional untuk kondisi universitas dan perguruan tinggi lainnya;

- m. surat keterangan dari instansi yang mengurus perumahan dan permukiman untuk kondisi objek bangunan hijau;
- n. surat keterangan dari kelurahan untuk kondisi Objek terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara dan/atau kerusakan.

Pasal 31

- (1) Masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah dapat diberikan pengurangan apabila memenuhi kriteria:
 - a. memiliki tanah maksimal 200 meter persegi;
 - b. bangunan sebagai tempat tinggalnya maksimal 40 meter persegi;
 - c. daya listrik maksimal 1300 watt; dan
 - d. bukan objek perumahan, kompleks, kluster, atau apartemen.
- (2) Apabila kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dapat dipenuhi, Wajib Pajak dapat membuktikan keadaan sebagai masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah dengan kriteria:
 - a. membuat surat pernyataan penghasilan dengan menyertakan data keadaan tidak mampu;
 - b. data dan objek telah diverifikasi oleh PD.
- (3) Objek yang diberikan bagi Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian adalah objek yang digunakan untuk usaha dan operasional perusahaan yang berkaitan langsung dengan kerugian tersebut.
- (4) Pemberian pengurangan kepada wajib pajak dalam tahun yang sama hanya dapat diberikan terhadap 1 (satu) objek yang dimiliki.

Pasal 32

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dapat diajukan apabila Wajib Pajak tidak mempunyai tunggakan PBB-P2 sampai dengan tahun sebelum pengajuan permohonan.
- (2) Wajib Pajak yang telah mengajukan permohonan pengurangan pembayaran PBB-P2 tidak dapat mengajukan permohonan pelayanan PBB-P2 yang lain dalam tahun yang sama.
- (3) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap pengajuan permohonan pengurangan pembayaran PBB-P2 yang memenuhi syarat dan ketentuan.
- (4) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian KTP, NIB dan SPPT Wajib Pajak dengan dokumen pendukung yang dilampirkan;
 - b. keabsahan dokumen pendukung yang dilampirkan;
 - c. ketepatan jumlah pemberian pengurangan pembayaran PBB-P2; dan
 - d. kesesuaian objek dengan bukti kepemilikan.
- (5) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan konfirmasi kepada Wajib Pajak dan verifikasi lapangan ke objek.

- (6) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 33

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan pemberian pengurangan pembayaran PBB-P2.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa :
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a hanya berlaku untuk tahun pengajuan permohonan.

Pasal 34

- (1) Permohonan pengurangan pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pengurangan pembayaran PBB-P2 paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4).
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kesebalas

Pengembalian Kelebihan Pembayaran PBB P-2

Pasal 35

- (1) Kelebihan pembayaran PBB-P2 diakui apabila terdapat pembayaran PBB-P2 oleh Wajib Pajak yang seharusnya tidak terutang akibat:
 - a. adanya penyampaian SPPT ganda atas nama Wajib Pajak;
 - b. kesalahan Wajib Pajak dalam proses pembayaran sehingga yang terbayar bukan SPPT atas nama dirinya; atau
 - c. pelayanan pemecahan PBB-P2 yang mengakibatkan lebih bayar pada SPPT.
- (2) Atas kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wajib Pajak dapat mengajukan pengembalian dengan perhitungan kompensasi SPPT Wajib Pajak yang masih terutang.
- (3) Pengajuan permohonan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD;

- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 - 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 - 2. SPPT Wajib Pajak;
 - 3. SPPT yang seharusnya tidak terutang;
 - 4. Bukti pembayaran asli;
 - 5. Dokumen pendukung lainnya;
 - 6. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak;
 - 7. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- (4) Dokumen pendukung lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b angka 5 dapat berupa:
 - a. surat keterangan pembayaran dari bank/tempat penerima pembayaran apabila bukti pembayaran asli tidak jelas; atau
 - b. nomor rekening Wajib Pajak apabila tidak ditemukan utang pajak.

Pasal 36

- (1) Kelebihan pembayaran PBB-P2 dari akibat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf a dan huruf b dapat dimohonkan untuk tahun-tahun sebelum tahun pengajuan permohonan dengan batasan sampai 5 (lima) tahun terakhir dari tahun pengajuan permohonan.
- (2) Dalam hal permohonan diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jumlah kelebihan pembayaran PBB-P2 dihitung secara akumulasi.
- (3) Jumlah kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikompensasikan dengan utang PBB-P2 Wajib Pajak dimulai dari tahun terakhir terutang.
- (4) Tahun terakhir terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibatasi sampai dengan tahun pemerintah daerah mulai mengelola PBB-P2.
- (5) Kelebihan pembayaran PBB-P2 dari akibat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf c dapat dimohonkan pelayanan pada tahun berikutnya setelah tahun pelayanan pemecahan PBB-P2.
- (6) Tahun pelayanan pemecahan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal (5) adalah tahun pelayanan setelah peraturan ini mulai berlaku.

Pasal 37

- (1) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 yang dimohonkan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian data dan catatan pembayaran PBB-P2 Wajib Pajak dan SPPT yang seharusnya tidak terutang pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2; dan
 - b. kebenaran bukti pembayaran asli yang dilampirkan.
- (3) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 38

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan Kompensasi PBB-P2.
- (2) Keputusan Kompensasi PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak;
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 39

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan balik nama PBB-P2 paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai dengan penelitian dan verifikasi.
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Pasal 40

- (1) Dalam hal permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2, Wajib Pajak tidak memiliki utang pajak, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan SKPDLB.
- (2) Jangka waktu penerbitan SKPDLB adalah 2 (dua) bulan sejak tanggal permohonan.
- (3) Tata cara dan mekanisme pencairan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 kepada Wajib Pajak mengikuti ketentuan pada Peraturan Wali Kota tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Depok.
- (4) Jangka waktu pencairan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 untuk permohonan pengembalian pembayaran PBB-P2 tahun-tahun sebelumnya mengikuti ketentuan pada Peraturan Wali Kota tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah.

Bagian Keduabelas

Pengurangan dan Pembebasan Sanksi Administrasi PBB-P2

Pasal 41

- (1) Wajib Pajak yang disebabkan kondisi tertentu, dapat mengajukan permohonan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 berupa bunga/denda.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Wajib Pajak yang merupakan masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah dan Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian sehingga mengakibatkan tingkat likuiditas yang rendah.

- (3) Pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 diberikan untuk tahun-tahun sebelum tahun pengajuan permohonan, dibatasi sampai dengan tahun pemerintah daerah mulai mengelola PBB-P2.
- (4) Besarnya pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 diberikan sebesar 50% dari jumlah sanksi administrasi.
- (5) Dikecualikan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan kriteria Masyarakat yang terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) atau Badan yang dinyatakan pailit oleh pengadilan atau kondisi objek dalam sita negara diberikan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 sebesar 100% dari jumlah sanksi administrasi.
- (6) Dalam hal untuk peningkatan penerimaan PBB-P2 dan kesadaran masyarakat membayar pajak Wali Kota dapat memberikan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 yang ditetapkan secara jabatan tanpa permohonan melalui program pemerintah daerah.

Pasal 42

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) diajukan kepada kepala PD disertai lampiran berupa:
 - a. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 - b. Nomor Induk Berusaha (NIB) bagi Wajib Pajak badan;
 - c. SPPT tahun pengajuan;
 - d. Kartu Keluarga;
 - e. Dokumen Pendukung;
 - f. Bukti Kepemilikan objek.
- (2) Dokumen pendukung yang wajib dilampirkan untuk masing-masing pemberian pengurangan sanksi administrasi PBB-P2 berdasarkan kondisi tertentu Wajib Pajak, yaitu:
 - a. surat keterangan sebagai masyarakat kurang mampu dari kelurahan setempat untuk kondisi masyarakat tidak mampu berpenghasilan rendah;
 - b. laporan laba rugi dan neraca perusahaan yang telah diaudit tahun pajak sebelum tahun pengajuan yang menunjukkan kerugian minimal Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan tingkat likuiditas yang rendah, untuk kondisi Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian;
 - c. Bukti terdaftar pada DTKS untuk kondisi Masyarakat yang terdaftar dalam DTKS;
 - d. Surat Pernyataan dari pengadilan atau kurator yang menerangkan bahwa badan sudah dinyatakan pailit;
 - e. bukti bahwa objek dalam sita negara.

Pasal 43

- (1) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap pengajuan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 yang dimohonkan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian KTP, NIB dan SPPT Wajib Pajak dengan dokumen pendukung yang dilampirkan;
 - b. keabsahan dokumen pendukung yang dilampirkan;
 - c. ketepatan jumlah pemberian pengurangan pembayaran SPPT; dan
 - d. kesesuaian objek dengan bukti kepemilikan.
- (3) Apabila diperlukan, PD dapat melakukan konfirmasi kepada Wajib Pajak dan verifikasi lapangan ke objek PBB-P2.
- (4) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 44

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a hanya berlaku untuk tahun pengajuan permohonan.

Pasal 45

- (1) Permohonan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pengurangan sanksi administrasi piutang PBB-P2 paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai menurut penelitian dan/atau verifikasi.
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Ketigabelas
Penundaan Pembayaran PBB P-2

Pasal 46

- (1) Wajib Pajak dapat diberikan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 dalam hal:
 - a. mengalami keadaan kahar seperti bencana alam, kebakaran, kerusakan dan wabah penyakit;
 - b. mengalami kesulitan keuangan dan/atau likuiditas sehingga belum mampu memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2 pada waktunya.

- (2) Perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan oleh Wali Kota secara jabatan atau berdasarkan permohonan Wajib Pajak.
- (3) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD disertai alasan yang jelas dan tanggal pembayaran;
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 2. SPPT;
 3. Surat keterangan keadaan kahar dari kelurahan setempat;
 4. Surat keterangan tidak mampu dari kelurahan setempat;
 5. laporan posisi keuangan;
 6. dokumen pendukung lainnya;
 7. email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak.
- (4) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) apabila telah melunasi tunggakan PBB-P2 terutang sampai dengan tahun sebelum tahun permohonan.

Pasal 47

- (1) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap pengajuan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 yang dimohonkan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian data dan catatan pembayaran PBB-P2 Wajib Pajak pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2; dan
 - b. kelayakan kondisi objek dan kemampuan membayar Wajib Pajak.
- (3) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 48

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak;
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak;
- (3) Berdasarkan keputusan yang dikabulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b Wajib Pajak diberikan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 maksimal sampai tanggal sebelum tahun permohonan berakhir.

Pasal 49

- (1) Permohonan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 paling lama 5 (lima) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai menurut penelitian dan/atau verifikasi.
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Keempatbelas
Angsuran Pembayaran PBB P-2

Pasal 50

- (1) Wajib Pajak dapat diberikan angsuran pembayaran PBB-P2 dalam hal:
 - a. mengalami keadaan kahar seperti bencana alam, kebakaran, kerusakan dan wabah penyakit;
 - b. mengalami kesulitan keuangan dan/atau likuiditas sehingga belum mampu memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2 pada waktunya.
- (2) Angsuran pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan kepada Wajib Pajak yang mempunyai ketetapan pokok sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) atau lebih pada SPPT.
- (3) Angsuran pembayaran hanya dapat diajukan untuk SPPT tahun berjalan.
- (4) Wajib Pajak mengajukan permohonan angsuran pembayaran PBB-P2 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan kepada PD disertai alasan yang jelas, masa dan tanggal pembayaran dan jumlah pembayaran setiap masa;
 - b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilampirkan:
 1. Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP);
 2. SPPT;
 3. Surat keterangan keadaan kahar;
 4. Surat pernyataan/laporan posisi keuangan;
 5. Dokumen pendukung lainnya;
 6. Email dan nomor telepon aktif Wajib Pajak.
- (5) Masa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a adalah jumlah bulan dan bagian bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh.
- (6) Jumlah pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a diisi tetap setiap bulan kecuali pada bulan terakhir angsuran.
- (7) Masa angsuran pembayaran PBB-P2 untuk SPPT tahun berjalan adalah sampai dengan bulan terakhir tahun pajak permohonan.

- (8) Masa angsuran pembayaran PBB-P2 maksimal 10 (sepuluh) bulan.
- (9) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran tetap dikenakan sanksi denda/bunga sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 51

- (1) PD melakukan penelitian dan verifikasi terhadap pengajuan angsuran pembayaran PBB-P2 yang dimohonkan oleh Wajib Pajak.
- (2) Proses penelitian dan verifikasi meliputi:
 - a. kesesuaian data dan catatan pembayaran PBB-P2 Wajib Pajak pada Sistem Informasi dan Administrasi PBB-P2; dan
 - b. kelayakan kondisi objek dan kemampuan membayar Wajib Pajak
- (3) Hasil penelitian dan/atau verifikasi objek dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

Pasal 52

- (1) Berdasarkan laporan hasil penelitian, permohonan yang telah disetujui pejabat, PD menerbitkan Keputusan angsuran pembayaran PBB-P2.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak;
 - b. mengabulkan sebagian permohonan Wajib Pajak;
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.

Pasal 53

- (1) Permohonan angsuran pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan perpanjangan batas waktu pembayaran PBB-P2 paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk permohonan yang telah sesuai menurut penelitian dan/atau verifikasi.
- (3) Permohonan Wajib Pajak yang belum dapat disetujui akan dijawab dan disampaikan melalui alamat email Wajib Pajak/kuasa atau media lainnya.

Bagian Kelimabelas

Pemberian Informasi dan Konsultasi Wajib Pajak

Pasal 54

- (1) Pemberian informasi dan konsultasi kepada Wajib Pajak dapat diberikan oleh PD dalam hal:
 - a. prosedur dan tata cara pelayanan;
 - b. monitoring dan hasil pelayanan;
 - c. ketentuan dan peraturan terkait PBB-P2;
 - d. surat menyurat terkait pelayanan dan pengelolaan PBB-P2.

- (2) Surat menyurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk surat keberatan penunjukan PBB-P2 terutang.
- (3) Pemberian informasi dan konsultasi dimohonkan oleh Wajib Pajak dan/atau kuasa Wajib Pajak.

Pasal 55

- (1) Permohonan Pemberian informasi dan konsultasi dapat dilakukan melalui media komunikasi, media sosial, media online atau secara aplikasi online sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku.
- (2) Jangka waktu penyelesaian pelayanan pemberian informasi dan konsultasi dalam hal surat menyurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf d paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat oleh PD.

Bagian Keenambelas Penetapan dan Percetakan SPPT

Pasal 56

- (1) SPPT ditetapkan berdasarkan penetapan klasifikasi NJOP bumi, daftar biaya komponen bangunan (DBKB) serta besaran dan pertimbangan sebagai dasar perhitungan pembayaran PBB-P2 yang diusulkan oleh PD kepada Wali Kota.
- (2) SPPT yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Kepala PD dalam bentuk tandatangan basah atau stempel tandatangan atau tandatangan digital berbentuk kode batang.
- (3) Dalam hal terdapat perubahan data SPPT yang disebabkan hasil pengajuan pelayanan Wajib Pajak, kegiatan penilaian PBB-P2 dan kegiatan pendataan PBB-P2, SPPT dapat ditetapkan kembali.
- (4) PD dapat menunda penetapan SPPT untuk objek pajak dalam hal:
 - a. SPPT diindikasikan tidak ditemukan objek atau subjek pajak;
 - b. SPPT yang Wajib Pajaknya masih mempunyai kewajiban pembayaran PBB-P2 selama 7 (tujuh) tahun terakhir.
- (5) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dimasukkan dalam daftar norminatif.
- (6) Penundaan penetapan SPPT tidak menghilangkan kewajiban pembayaran PBB-P2.
- (7) SPPT pada daftar nominatif dapat ditetapkan kembali atau dilakukan pembatalan setelah proses verifikasi dan konfirmasi atas objek sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan ayat (4) huruf b.
- (8) SPPT dapat diberikan kepada Wajib Pajak dalam bentuk cetakan SPPT dan/atau e-SPPT PBB-P2 melalui proses:
 - a. percetakan massal;
 - b. percetakan hasil pelayanan.

Bagian Ketujuhbelas
Pembayaran PBB P-2

Pasal 57

- (1) Wajib Pajak membayar PBB-P2 berdasarkan perhitungan PBB-P2 yang terutang pada SPPT.
- (2) Batas jatuh tempo pembayaran PBB-P2 ditetapkan oleh Wali Kota pada awal tahun dan tertera pada SPPT cetak massal pada awal tahun berjalan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak melakukan pelayanan pada tahun berjalan maka PD dapat menerbitkan nota bayar terlebih dahulu atas NOPD hasil pelayanan
- (4) Batas waktu pembayaran nota bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 1 (satu) bulan sejak diterbitkan
- (5) Wajib Pajak yang melakukan pembayaran nota bayar secara otomatis mendapatkan Surat Keputusan hasil pelayanan atau SPPT
- (6) Apabila nota bayar tidak dilunasi setelah batas waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maka PD dapat membatalkan pelayanan yang sudah ditetapkan
- (7) Dalam hal ditetapkan SKPD batas waktu pembayaran adalah 1 (satu) bulan sejak tanggal penetapan SKPD.
- (8) Wajib Pajak dapat membayar PBB-P2 terutang pada tempat pembayaran yang telah disediakan atau dikerjasamakan oleh PD.
- (9) Tempat pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) termasuk tempat pembayaran secara elektronik, digital atau online.
- (10) Untuk peningkatan ketaatan pembayaran Wajib Pajak, PD dapat menentukan batasan kewajiban piutang PBB-P2 yang terlebih dahulu harus dibayar.

Bagian Kedelapanbelas
Penilaian Objek

Pasal 58

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian.
- (3) Penilaian objek PBB dilakukan oleh PD, baik secara massal maupun secara individual dengan menggunakan pendekatan penilaian yang telah ditentukan.
- (4) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan/atau
 - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.

Pasal 59

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan 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 58 ayat (4) huruf a dihitung melalui Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (4) Penilaian Massal atau individual sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung dengan metode pendekatan data pasar.
- (5) Metode pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang sejenis yang nilai jual pasarnya telah diketahui.
- (6) Penilaian massal NJOP bumi dilakukan untuk penyempurnaan ZNT dan NIR objek pada basis data PBB-P2.
- (7) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 60

- (1) Objek bumi yang memiliki satu atau beberapa ciri spesifik yang berbeda dalam 1 (satu) ZNT, dapat dilakukan penilaian individual berdasarkan analisis penyesuaian nilai indikasi bumi yang memiliki ciri spesifik.
- (2) Ciri spesifik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau dari berbagai faktor sebagai berikut:
 - a. Kawasan;
 - b. Kedudukan;
 - c. Jenis Tanah dan Jenis penggunaan Bangunan;
 - d. Bentuk bidang;
 - e. Keluasan;
 - f. Ketinggian dari poros jalan (elevasi);
 - g. Lebar sisi depan (frontage);
 - h. Kondisi bumi lain.
- (3) Nilai indikasi bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar ketetapan PBB-P2 dan harus diberikan kode ZNT tersendiri.

Pasal 61

- (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 Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4) huruf b dihitung baik melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.

- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (6) Objek pajak umum yang wajib dihitung melalui Penilaian Individual merupakan objek pajak non standar yang memenuhi salah satu kriteria-kriteria sebagai berikut:
 - a. Luas bumi lebih besar dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
 - b. Jumlah lantai bangunan lebih dari 4 (empat) lantai;
 - c. Luas bangunan melebihi 1.000 m² (seribu meter persegi).
- (7) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.
- (8) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4) 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.

Pasal 62

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. Perumahan;
 - b. Perkantoran;
 - c. Pabrik;
 - d. Toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. Rumah sakit/klinik;
 - f. Olahraga/rekreasi;
 - g. Hotel/restoran/wisma;
 - h. Bengkel/Gudang/pertanian;
 - i. Gedung pemerintah;
 - j. Lain-lain;
 - k. Bangunan tidak kena pajak;
 - l. Bangunan parkir;
 - m. Apartemen/kondominium;

- n. Pompa bensin (kanopi);
- o. Tangka minyak;
- p. Gedung sekolah.

Pasal 63

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dan ayat (4) dilakukan dengan metode pendekatan biaya.
- (2) Metode pendekatan biaya dihitung dengan cara memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan.

Pasal 64

- (1) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. minimal lulusan Program Diploma III dengan pangkat paling rendah Pengatur dengan golongan II/c atau minimal lulusan Diploma I dengan pangkat paling rendah Pengatur Tingkat I dengan golongan II/d;
 - b. telah mendapat pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2 serta memiliki keterampilan sebagai Penilai;
 - c. cermat dan seksama dalam menggunakan keterampilan sebagai penilai;
 - d. tidak sedang menduduki Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaah Keberatan (PK) atau Jurusita; dan
 - e. jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (2) Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari PNS di lingkungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

Pasal 65

Wali Kota menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Pasal 66

- (1) Pedoman tata cara pelaksanaan penilaian PBB-P2 diatur dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Dalam proses pelaksanaan penilaian PBB-P2, PD dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan.

Pasal 67

- (1) Pendataan objek dilaksanakan untuk pemutakhiran dan pemeliharaan basis data PBB-P2.
- (2) Dalam pelaksanaannya pendataan objek dapat dilakukan melalui kegiatan maupun kebutuhan penyelesaian suatu pelayanan PBB-P2.
- (3) Pendataan objek terdiri dari:
 - a. Pendataan terhadap objek dan subjek pajak untuk pemutakhiran data Wajib Pajak wilayah tertentu;
 - b. Pendataan terhadap objek dan subjek pajak untuk pemutakhiran dan pemeliharaan sistem informasi geografis PBB-P2.
- (4) Pelaksanaan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat dilakukan apabila diperkirakan terdapat perubahan data minimal 10% (sepuluh persen) di wilayah tertentu.
- (5) Pelaksanaan pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat dilakukan pada suatu wilayah blok PBB-P2 belum menggambarkan bidang pada sistem informasi geografis PBB-P2.

Pasal 68

- (1) Tata cara pelaksanaan pendataan objek diatur dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Dalam proses pelaksanaan pendataan, PD dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan.

Bagian Kesembilanbelas Penagihan PBB-P2

Pasal 69

- (1) Penagihan PBB-P2 dilakukan terhadap Wajib Pajak yang mempunyai kewajiban pembayaran utang PBB-P2.
- (2) Utang PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah utang PBB-P2 tahun berjalan dan utang PBB-P2 tahun-tahun sebelumnya.
- (3) Tagihan PBB-P2 kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan STPD yang memuat jumlah pokok utang beserta denda/bunga administrasi keterlambatan pembayaran.
- (4) Pemutakhiran piutang PBB-P2 merupakan kegiatan pemutakhiran data untuk memperoleh data piutang PBB-P2 riil yang dapat ditagih.
- (5) Kegiatan pemutakhiran data sebagaimana dimaksud pada ayat (4) termasuk, pengumpulan, kompilasi, analisis, verifikasi, pemeriksaan, pembetulan, pembatalan dan pelaporan data objek dan subjek pajak yang Wajib Pajaknya tercatat mempunyai utang PBB-P2.

Pasal 70

- (1) Pengumpulan data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah pengambilan data piutang PBB-P2 dari sistem informasi dan administrasi PBB-P2 berdasarkan umur piutang PBB-P2 pada suatu wilayah.
- (2) Kompilasi data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah penggabungan atau pengelompokan data piutang PBB-P2 yang sejenis hasil pengumpulan data objek dan subjek Pajak.
- (3) Analisis data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah analisis hasil kompilasi untuk dapat menentukan prioritas data kebutuhan verifikasi dan pemeriksaan.
- (4) Verifikasi data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah proses verifikasi data hasil analisis berupa verifikasi sederhana kantor dan verifikasi objek ke lapangan.
- (5) Pemeriksaan data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah pemeriksaan data terhadap hasil verifikasi sederhana kantor dan verifikasi objek ke lapangan untuk usulan pembetulan atau pembatalan objek.
- (6) Pembetulan data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah proses perbaikan data objek dan subjek pajak hasil dari pemeriksaan data.
- (7) Pembatalan data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah proses pembatalan objek hasil dari pemeriksaan data.
- (8) Laporan data objek dan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (5) adalah penyusunan laporan hasil kegiatan pemutahiran piutang PBB-P2.

Pasal 71

- (1) STPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) disampaikan PD kepada Wajib Pajak berdasarkan skala prioritas jumlah akumulasi piutang PBB-P2 dan/atau umur piutang PBB-P2 dan/atau Wajib Pajak tertentu yang ditunjuk oleh PD.
- (2) Batas waktu pembayaran utang PBB-P2 yang tercantum pada STPD adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal STPD diterima oleh Wajib Pajak yang tertera pada tanda terima penyampaian STPD.
- (3) Apabila STPD tidak diterima oleh Wajib Pajak atau Wajib Pajak tidak diketahui keberadaannya, batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal ditetapkan STPD.
- (4) Sampai batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), utang PBB-P2 belum dilunasi Wajib Pajak, PD mengeluarkan surat pemanggilan dan konfirmasi penyelesaian utang PBB-P2 kepada Wajib Pajak.

Pasal 72

- (1) Surat pemanggilan dan konfirmasi penyelesaian utang PBB-P2 kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (4) adalah untuk meminta penjelasan dan komitmen pembayaran atas utang PBB-P2 dari Wajib Pajak.
- (2) Wajib Pajak akan dipanggil oleh PD melalui surat panggilan yang telah ditentukan tanggal, waktu dan tempatnya.
- (3) Dalam pemanggilan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), PD dapat bekerjasama instansi pemerintah lainnya.

Pasal 73

- (1) Sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2), Wajib Pajak belum membayar utang PBB-P2, PD dapat melakukan tindakan represif penagihan utang PBB-P2 dengan pemasangan plang, stiker dan/atau media lainnya pada objek milik Wajib Pajak.
- (2) Tindakan represif penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan melalui surat kepada Wajib Pajak.
- (3) Wajib Pajak masih diberikan kesempatan untuk membayar utang PBB-P2 miliknya paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya surat atau tanggal yang tertera pada surat, sebelum tindakan represif penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan.
- (4) Plang, stiker dan media lainnya pada objek milik Wajib Pajak yang telah dipasang oleh PD, dicabut dalam tempo paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak Wajib Pajak melunasi utangnya.

Pasal 74

- (1) PD dapat melakukan penagihan aktif melalui penerbitan surat paksa kepada Wajib Pajak yang belum melunasi utang PBB-P2 miliknya setelah dilakukan tindakan represif penagihan utang PBB-P2.
- (2) Sebelum penerbitan surat paksa, PD menyampaikan surat teguran kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Wajib Pajak diberikan kesempatan untuk melunasi utang PBB-P2 sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak tanggal surat diterima oleh Wajib Pajak atau tanggal yang tertera pada surat teguran sebelum diterbitkan surat paksa.
- (4) Surat Paksa diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Wajib Pajak.

- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi Utang PBB-P2 setelah melewati jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (6) Dalam hal Utang PBB-P2 tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan, PD melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (7) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (8) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (7), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (9) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan PBB-P2 dan sisanya untuk membayar Utang PBB-P2 yang belum dibayar.
- (10) Biaya penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ialah biaya pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, pengumuman lelang, pembatalan lelang, dan biaya lainnya sehubungan dengan Penagihan Pajak.

Pasal 75

Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Seketika dan Sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus apabila:

- a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau yang dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usahanya atau pekerjaan yang dilakukannya di Indonesia;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, menggabungkan usahanya, atau memekarkan usahanya, atau memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. badan usaha akan dibubarkan oleh negara; atau
- e. terjadi penyitaan atas barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Pasal 76

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Wajib Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang PBB-P2 dan memiliki Utang PBB-P2 dengan besaran minimal Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), PD dapat melakukan tindakan pencegahan dan/atau penyanderaan.

- (2) Pencegahan dan/atau penyanderaan terhadap Wajib Pajak tidak mengakibatkan hapusnya Utang PBB-P2 atau terhentinya pelaksanaan Penagihan PBB-P2.
- (3) Pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 77

- (1) Jurusita adalah pelaksana tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, Penyitaan dan Penyanderaan.
- (2) Jurusita diangkat dan diberhentikan oleh Wali Kota.
- (3) Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk diangkat menjadi Jurusita adalah sebagai berikut:
 - a. berijazah paling rendah Diploma III;
 - b. berpangkat paling rendah Pengatur Muda/ Golongan II/a;
 - c. berbadan sehat dan tidak cacat fisik;
 - d. mengikuti pendidikan atau pelatihan jurusita;
 - e. jujur dan bertanggung jawab.
- (4) Jurusita dapat diberhentikan apabila:
 - a. meninggal Dunia;
 - b. pensiun;
 - c. sakit Jasmani atau Rohani terus menerus;
 - d. lalai atau tidak cakap dalam menjalankan tugas;
 - e. melakukan perbuatan tercela;
 - f. melanggar sumpah atau janji Jurusita Pajak;
 - g. karena alih tugas atau kepentingan dinas lainnya.

Pasal 78

- (1) Ketentuan dan tata cara penyampaian surat paksa, penyitaan, lelang, pencegahan dan/atau penyanderaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 dan Pasal 76, diluar ketentuan Peraturan ini, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam proses pelaksanaan penagihan dan pemutakhiran piutang PBB-P2, PD dapat memanfaatkan sistem informasi dan teknologi sesuai kebutuhan.

Bagian Kedupuluh

Pengelolaan dan Pelayanan PBB-P2 untuk Kondisi Tertentu Objek dan Subjek Pajak

Pasal 79

- (1) Pengelolaan dan pelayanan PBB-P2 dapat dilakukan untuk kondisi tertentu Wajib Pajak dan objek pajak.

- (2) Kondisi tertentu Wajib Pajak dan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Wajib Pajak dalam proses pengurusan pembuktian hak kepemilikannya pada instansi yang berwenang mengurus administrasi pertanahan;
 - b. Wajib Pajak yang memperoleh hak kepemilikan tanah melalui program pemerintah terkait administrasi pertanahan;
 - c. Objek yang dalam status perkara atau sengketa Posisi status perkara dipengadilan;
 - d. Objek yang diterbitkan NOPD baru dan ditetapkan terutang PBB-P2 untuk tahun-tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).
 - e. Objek yang dalam pengajuan pelayanan terdapat kesalahan penerapan ketentuan perpajakan pada SPPT yang mengakibatkan data awal SPPT tersebut perlu dimutakhirkan terlebih dahulu.

Pasal 80

- (1) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf a adalah Wajib Pajak yang akan melakukan pelayanan pendaftaran PBB-P2 tetapi belum dapat membuktikan hak kepemilikan tanahnya disebabkan sesuatu hal, seperti kehilangan bukti kepemilikan tanah, proses transaksi peralihan tanah terkendala, atau sebab lainnya.
- (2) Syarat dan ketentuan pelayanan pendaftaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersamakan dengan syarat dan ketentuan pada pasal 3, ditambah dokumen pendukung:
 - a. bukti dokumen pengurusan hak kepemilikan dari instansi yang berwenang mengurus administrasi pertanahan;
 - b. bukti kehilangan dari kepolisian;
 - c. surat pernyataan sebagai pemilik tanah dan alasan;
 - d. dokumen pendukung kepemilikan tanah dari kelurahan.
- (3) Hasil pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa SPPT sementara.
- (4) SPPT sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan SPPT dicatat atas nama subjek pajak "Pemilik" dan hanya dipergunakan untuk persyaratan pengurusan administrasi pertanahan.
- (5) Wajib Pajak dapat mengganti nama "pemilik" ke nama Wajib Pajak pada SPPT sementara dengan menyerahkan hasil sertifikasi kepemilikan tanah dalam tempo paling lama sebelum tahun pajak pelayanan ditutup.
- (6) Apabila dalam tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dilakukan, SPPT sementara akan dibatalkan.
- (7) SPPT sementara yang dibatalkan tidak dapat mengajukan pelayanan pengembalian kelebihan bayar.

Pasal 81

- (1) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf b adalah Wajib Pajak yang akan melakukan pelayanan PBB-P2 dengan alas hak kepemilikan tanah hasil program pemerintah terkait administrasi pertanahan.
- (2) Syarat dan ketentuan pelayanan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersamakan dengan syarat dan ketentuan pada pelayanan terkait, ditambah dokumen pendukung:
 - a. Surat keterangan riwayat tanah dari Kelurahan;
 - b. Surat keterangan kepemilikan tanah dari kelurahan
- (3) Surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan menjadi acuan saat terutangnya PBB-P2.

Pasal 82

- (1) Objek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf c adalah objek yang sedang berperkara/sengketa dan/atau mengalami gugatan pihak lain pada pengadilan.
- (2) Objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan perubahan/pemutakhiran data, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pasal 83

- (1) Objek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf d kepada wajib pajak diberikan stimulus faktor pengurang pembayaran untuk penetapan SPPT tahun-tahun sebelum tahun permohonan.
- (2) Pemberian stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 50% dari jumlah PBB-P2 terutang yang masih harus dibayar.
- (3) Jumlah pemberian stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperhitungkan secara langsung dengan PBB-P2 terutang per tahun saat penetapan SPPT.

Pasal 84

- (1) Objek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf e dapat dilakukan pemutakhiran data oleh PD.
- (2) Pemutakhiran data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan proses verifikasi dan penyusunan Laporan Hasil Penelitian disertai Berita Acara verifikasi lapangan apabila diperlukan kunjungan ke objek.
- (3) Laporan Hasil Penelitian yang disetujui pejabat yang berwenang dapat langsung ditetapkan pada sistem informasi dan administrasi PBB-P2.

Bagian Kedupuluhsatu
Pemberian Informasi Publik dan Sosialisasi

Pasal 85

- (1) Pemberian informasi publik dan sosialisasi disediakan oleh PD dalam hal:
 - a. prosedur dan tata cara pemungutan PBB-P2;
 - b. ketentuan dan peraturan PBB-P2;
 - c. penyampaian SPPT;
 - d. batas waktu pembayaran SPPT;
 - e. surat menyurat terkait pemungutan PBB-P2;
 - f. sosialisasi dalam rangka meningkatkan ketaatan pembayaran.
- (2) Informasi publik dan sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh PD dalam bentuk media cetak, media elektronik, surat dan ruang konsultasi.
- (3) Surat menyurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e termasuk surat keterangan NJOP PBB-P2.
- (4) Surat keterangan NJOP PBB-P2 diberikan dalam hal objek berupa fasilitas sosial dan/atau umum.
- (5) Peta bidang objek pada sistem informasi geografis PBB-P2 merupakan peta dengan bentuk dan ukuran relatif yang hanya dipergunakan oleh petugas PD.
- (6) Informasi data SPPT yang bukan milik Wajib Pajak dan peta objek sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak termasuk sebagai pemberian informasi publik.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 86

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok (Berita Daerah Kota Depok Tahun 2017 Nomor 9) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prosedur Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Depok (Berita Daerah Kota Depok Tahun 2021 Nomor 2), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 87

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Depok
pada tanggal 8 Januari 2025

WALI KOTA DEPOK,

ttd.

MOHAMMAD IDRIS

Diundangkan di Depok
pada tanggal 8 Januari 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA DEPOK,

ttd.

NINA SUZANA

BERITA DAERAH KOTA DEPOK TAHUN 2025 NOMOR 1

SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA DEPOK

ENDRA, S.STP, S.H, M.Kesos
Pembina Tk. I, IV/b
NIP. 198011242000031004



LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA DEPOK
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG
PROSEDUR DAN TATA CARA
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

PEDOMAN TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN PBB-P2

I. TATA CARA PELAKSANAAN PENILAIAN

A. Penilaian Massal

A.1. Penilaian Tanah

Pembuatan Konsep Peta ZNT dan Penentuan NIR.

a. Batasan-batasan dalam Pembuatan peta ZNT

- 1) ZNT dibuat per kelurahan.
- 2) Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah.

Contoh:

NO.		NIR	PENULISAN
1	Rp.	22.500.000	22.500
2	Rp.	1.220.000	1.220
3	Rp.	920.500	920,50

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

b. Bahan-bahan yang Diperlukan

- 1) Peta kelurahan yang telah ada batas-batas bloknya.
Peta dimaksud disalin/difoto copy 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 pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan.
- 4) Alat-alat tulis termasuk pensil pewarna.

c. Proses Pembuatan Peta ZNT

1) Tahap Persiapan

Tahapan persiapan meliputi kegiatan-kegiatan:

- a) Menyiapkan peta yang diperlukan dalam penentuan NIR dan pembuatan ZNT, meliputi Peta Wilayah Kota, Peta Kelurahan, Peta ZNT dan Peta Blok.
- b) Menyiapkan data-data dari instansi yang membidangi pajak daerah yang diperlukan, seperti data dari laporan Notaris/PPAT, data NIR dan ZNT lama, Keputusan Kepala Daerah 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 RT/RW dari instansi/lembaga yang berwenang menyediakan data kewilayahan, pertanahan, dan RT/RW.
- 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 PPAT, 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 akurasi. Oleh karena itu pencarian data langsung ke lapangan harus dilakukan baik untuk memperoleh data-data baru maupun mengecek data-data yang diperoleh di kantor.
- d) Semua data harga jual yang diperoleh agar ditulis dalam formulir data transaksi jual beli.
- e) 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.

3) Kompilasi Data

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

4) Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja 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 PPAT/Notaris 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 mengurangi 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.

5) 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;
 - ii. Nilai Pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh Nilai Pasar tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

6) 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
- 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.

7) Analisis Data Penentuan NIR

- a) Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (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 tanah.

8) Pembuatan Peta ZNT Akhir

- i. Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu desa/kelurahan.
- ii. Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik.
- iii. Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja.
- iv. Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT.

d. Contoh Analisis Data

1) Tabel Data Harga Jual Transaksi

No.	IDENTIFIKA SI OBJEK	DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
1.	Alamat	Jl. Kenanga No. 5	Jl. Kenanga No. 17	Jl. Kenanga No. 40	Jl. Kenanga No. 14
2.	Peruntukan Tanah	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
3.	Ukuran a.Tanah b.Bangunan	20 m x 25 m 18 m x 15 m	15 m x 17 m 12 m x 15 m	15 m x 30 m 15 m x 20 m	15 m x 19 m 12 m x 15 m
4.	Tahun dibangun				
5.	Waktu 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	Rp. 325.000.000
7.	Spesifikasi Bangunan a. Lantai b. Genteng	Keramik Beton	Teraso Beton	Keramik Beton	Keramik Beton
8.	Biaya Reproduksi Baru Bangunan/ m ²	Rp. 332	Rp. 300	Rp. 332	Rp. 332

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

2) Analisis Harga Jual Tanah per m2

a) Jl. 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	500,00
Nilai Tanah/m ²	775,00
(:) a. Penyesuaian Waktu + 4%	
(+) 4% x 775,00	Rp. 31,00
b. Penyesuaian jenis data: 0%	Rp. -
Nilai tanah /m ² setelah disesuaikan	Rp. 806,00

b) Jl. 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	255,00
Nilai Tanah/m ²	832,00
(:) a. Penyesuaian Waktu + 4%	
(+) 4% x 832,00	Rp. 33,00
b. Penyesuaian jenis data: 0%	Rp. -
Nilai tanah /m ² setelah disesuaikan	Rp. 865,00

c) Jl. 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	450,00
Nilai Tanah/m ²	745,00
(:) a. Penyesuaian Waktu + 8%	
(+) 8% x 745,00	Rp. 60,00
b. Penyesuaian jenis data: 0%	Rp. -
Nilai tanah /m ² setelah disesuaikan	Rp. 805,00

d) Jl. Kenanga No. 14

	(Rp. 000)
Harga Transaksi Tanah dan Bangunan	Rp. 325.000,00
(-) Nilai Bangunan (berdasarkan DBKB)	Rp. 41.760,00
Nilai Tanah	Rp. 283.240,00
Luas Tanah	297,00
Nilai Tanah/m ²	954,00
(:) c. Penyesuaian Waktu (-)10%	
(+)10% x 945,00	Rp. 95,00
d. Penyesuaian jenis data: 0%	Rp. -
Nilai tanah /m ² setelah disesuaikan	Rp. 855,00

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:

Rp 775 - Rp 745

..... x 100% = 4%

Rp 745

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

3) Penentuan NIR

No.	FAKTOR-FAKTOR PENYESUAIAN	ZNT BERDASARK AN KONSEP (TAHUN PENILAIAN)	PENYESUAIAN %			
			DATA NO. 1	DATA NO. 2	DATA NO. 3	DATA NO. 4
	Harga Jual Tanah per m ²		(Rp. 000)	(Rp. 000)	(Rp. 000)	(Rp. 000)
			775	832	745	954
1.	Waktu Transaksi	Tahun 1996	+4%	+4%	+8%	
2.	Jenis Data					-10%
	Jumlah persentase penyesuaian		+4%	+4%	+8%	-10%
	Nilai yang telah disesuaikan		806	865	805	859
	Nilai dirata-rata		834			

- e. 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.
- f. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
 - 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR.
 - 2) Kode 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.
- g. Pengisian Formulir ZNT
ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT.
- h. Membuat peta ZNT akhir
 - 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu 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 gans bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam peta ZNT 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) peta ZNT akhir di beri warna pada setiap garis batas ZNT.
- 6) Peta ZNT akhir digunakan sebagai lampiran Keputusan atau Peraturan Kepala Daerah tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Dalam hal ini, 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.3.2.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 Pemerintahan
JPB 10	:	Lain lain
JPB 11	:	Bangunan tidak kena pajak
JPB 12	:	Bangunan Parkiran
JPB 13	:	Apartemen/kondominium
JPB 14	:	Pompa bensin (kanopi)
JPB 15	:	Tangki minyak
JPB 16	:	Gedung sekolah

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.3.3.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 ini 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 penyeselarasan, 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.
- ix. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk Faktor Penyeselarasan 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
- 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 kota setempat.

A.3.4.DBKB Non Standar

I. Proses penyusunan DBKB Non Standar

Untuk Objek Pajak Non Standar tahapan-tahapan pembentukan DBKB-nya sedikit berbeda dengan Objek Pajak Standar. Di mana nilai DBKB untuk masing-masing JPB Non Standar tergantung pada Jenis komponen utama material, dan fasilitas yang, digunakan oleh 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:
 1. 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.
 2. Material Dinding Luar (MDL), merupakan material pembentuk bangunan yang berfungsi sebagai penutup (kulit) rangka struktur bangunan bagian luar.
Contoh: Beton pra cetak, Kaea, Celcon (*cilicon block*) dan Pasangan dinding bata.
 3. Pelapis Dinding Dalam (PDD), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) dari MDD.
Contoh: Kaea, Wallpaper, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.
 4. Pelapis Dinding Luar (PDL), merupakan material yang berfungsi sebagai pelapis (kulit) MDL.
Contoh: Kaea, Granit, Marmer, Keramik dan Cat.
 5. Langit-langit (LL), merupakan material penutup rangka atap atau plat lantai bagian bawah. Contoh: Gypsum board, Akustik, Triplex dan Eternite.
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.
 6. Penutup Lantai (PL), merupakan material bangunan yang berfungsi sebagai pelapis lantai.
Contoh: Granit, Marmer, Keramik, Karpet, Vinyl, 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 jenis yaitu:

1. Air conditioner (AC), merupakan fasilitas pendingin ruangan. Sistem pendinginan dibedakan menjadi dua bagian:
 - (a) Sistem pendinginan terpusat (*centran*, di mana pengaturan sistem 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.
2. Elevator (lift), merupakan alat angkut berbentuk ruangan kecil (kotak) yang berfungsi untuk sirkulasi barang atau penumpang secara vertikal;
3. Eskalator, merupakan alat angkut berupa tangga berjalan yang berfungsi untuk sirkulasi penumpang secara vertikal maupun horisontal;
4. Pagar, merupakan fasilitas pemisah atau pembatas bangunan;
5. 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.
6. Genset, merupakan fasilitas pembangkit tenaga listrik yang pada umumnya digunakan sebagai tenaga listrik cadangan;

7. Sistem PABX, merupakan fasilitas telekomunikasi di dalam gedung bertingkat. Yang dimaksud sistem PABX disini adalah jumlah saluran telepon di dalam gedung yang dihasilkan oleh mesm PABX (saluran extension);
8. Sumur artesis, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air bersih selain air yang berasal dari PAM, kedalaman sumur ml pada umumnya lebih dari 30 m;
9. Sistem air panas, merupakan fasilitas bangunan untuk penyediaan sarana air panas;
10. Sistem kelistrikan, merupakan fasilitas instalasi sistem kelistrikan di dalam bangunan;
11. Sistem perpipaan (*plumbing*), merupakan fasilitas instalasi sistem perpipaan baik pipa air kotor maupun pipa air bersih di dalam bangunan;
12. Sistem penangkal petir, merupakan fasilitas untuk untuk menangkal sambaran petir pada gedung-gedung tinggi;
13. Sistem pengolah limbah, merupakan fasilitas untuk sistem pengolahan limbah lingkup kecil yang terdapat di dalam bangunan contohnya seperti septictank, peresapan atau STPD (*Sawage Treatment Plant*);
14. Sistem tata suara, merupakan fasilitas untuk sistem instalasi tata suara di dalam gedung;
15. Sistem video intercom, merupakan fasilitas penghubung antar ruangan (lantai) dengan ruang pemanggil, pada umumnya terdapat pada bangunan apartemen;
16. Sistem pertelevisian, merupakan fasilitas sistem pertelevisian yang terdapat di dalam gedung, dibedakan menjadi dua jenis yaitu:
 - (a) MATV, merupakan sistem jaringan televisi penerima gambar di dalam gedung;
 - (b) CCTV (*close circuit television*), merupakan Janngan kamera untuk *security system*; dan
 - (c) TV Kabel dan Parabola.
17. Sistem jaringan internet;
18. Kolam renang;
19. 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*).

20. Lapangan tenis;

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

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

II. 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 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.

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

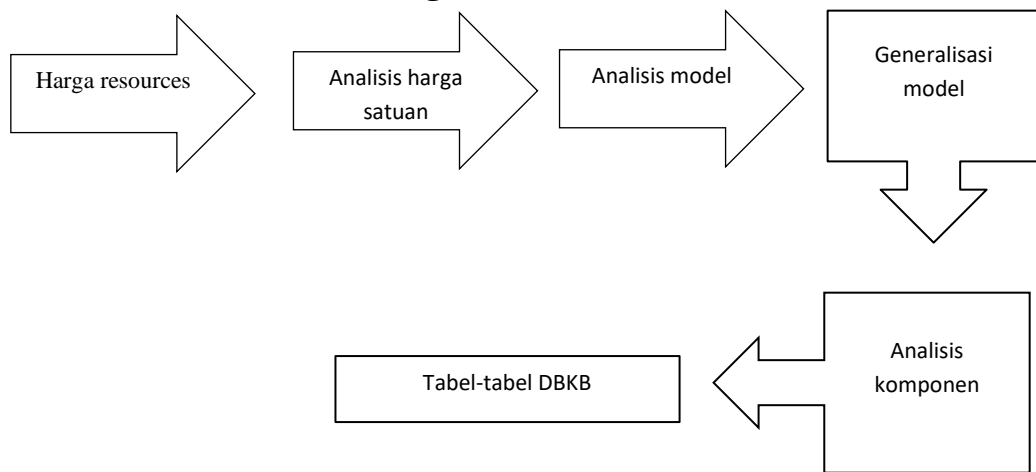


Diagram 1: Proses Penyusunan Tabel DBKB

III. 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 kepala daerah 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
Data ZNT yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- b) DBKB objek pajak standar untuk penilaian bangunan
Data DBKB objek pajak standar yang telah siap secara otomatis akan dipergunakan dalam proses CAV.
- c) 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 seberapa;
 - 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 bentang
 - 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.

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 obyek pajak bumi, NIR dicari dalam tabel ZNT berdasarkan kode ZNT, kemudian dikalikan dengan luas bumi.

Contoh Penilaian Objek Bumi

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) = Rp. 100. 000, -.
Bila luas tanah = 200 m² maka NJOP bumi =
200 m² x Rp. 100. 000,- =Rp. 20 . 000 . 000, -

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
- 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 Renovasi.

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 (Tahun Pajak - 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.

Untuk penghitungan Nilai Jual objek Pajak bangunan secara manual.

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	-	$\frac{(2016 - 2003) + 2(10)}{3} = \frac{13 + 22}{3} = 11$
2003	2005	$\frac{(2016 - 2003) + 2(2016 - 2005)}{3} = \frac{13 + 22}{3} = 12$
2003	2012	$\frac{(2016 - 2003) + 2(2016 - 2012)}{3} = \frac{13 + 8}{3} = 7$

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 massal.

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 diuntuk 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.
- 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 objek komersial)
- 8) Bentuk tanah
- 9) Jenis hak atas tanah
- 10) Dan lain sebagainya

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

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 Kepala Daerah setempat
- 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 Kepala Daerah setempat
- 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 Kepala Daerah setempat.

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 biayabiaya lain, misalnya: pemberian diskon atau komisi yang di berikan kepada biro perjalanan.
- d. Bagian pengusaha (*operator's share*), biasanya sebesar 25% s/d 40% dari keuntungan bersih. Data ini hanya untuk objek pajak dengan perolehan pendapatan dari hasil penjualan.
- e. Tingkat kapitalisasi, besarnya tergantung dari Jems penggunaan objek pajak.
- f. Untuk memudahkan pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, penilaian dengan pendekatan m1 dapat menggunakan formulir LKOK.

2. Penilaian

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

a. Pendapatan 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. 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% s/d 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-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 cara:

b. Tentukan pendapatan bersih dari properti tersebut

c. Pendapatan bersih ini dapat diperoleh dengan jalan mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya biaya operasi

Contoh perhitungan.

Sebuah Hotel "A" mempunyai nilai jual di pasar wajar Rp. 500 Juta dan pendapatan bersihnya setahun Rp. 45 Juta.

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.

TABEL PENYUSUTAN

TABEL PENYUSUTAN

UMUR EFEKTIF (Tahun)	Biaya Pengganti Baru Per M2 dan Kondisi pada Umumnya											
	< Rp275.000,00				Rp275.000,00- Rp475.000,00				> Rp 475.000,00			
	SB	B	S	J	SB	B	S	J	SB	B	S	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	3	4	6	8	2	4	5	6	2	2	3	4
2	6	9	12	16	5	7	9	11	4	5	6	7
3	8	13	17	23	7	10	13	17	5	7	9	11
4	10	16	22	29	9	13	17	21	7	9	11	14
5	13	20	27	35	11	16	21	26	9	11	14	18
6	15	23	31	40	13	19	24	30	10	13	17	21
7	15	27	35	45	15	22	28	34	12	15	19	24
8	15	30	39	50	15	25	31	38	13	17	21	27
9	15	30	43	54	15	27	34	42	15	19	24	30
10	15	30	46	58	15	30	37	45	15	21	26	32
11	15	30	50	61	15	30	40	48	15	23	28	35
12	15	30	50	64	15	30	43	51	15	25	30	37
13	15	30	50	67	15	30	45	54	15	27	32	40

14	15	30	50	70	15	30	48	57	15	28	34	42
15	15	30	50	70	15	30	50	59	15	30	36	44
16	15	30	50	70	15	30	50	62	15	30	38	46
17	15	30	50	70	15	30	50	64	15	30	40	48
18	15	30	50	70	15	30	50	66	15	30	42	50
19	15	30	50	70	15	30	50	68	15	30	44	52
20	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	46	54
21	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	47	56
22	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	48	57
23	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	59
24	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	61
25	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	62
26	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	64
27	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	65
28	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	66
29	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	68
30	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	69
31	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
32	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
33	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
34	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
35	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
36	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
37	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
38	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
39	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70
40	15	30	50	70	15	30	50	70	15	30	50	70

CONTOH SURAT KEPUTUSAN PELAYANAN



PEMERINTAH KOTA DEPOK
PD

Jalan Margonda Raya Nomor 54 Depok Tlp/fax. (021) 77217364
DEPOK - JAWA BARAT 16431

KEPUTUSAN KEPALA PD

Nomor :

TENTANG

.....
.....

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA PD

Menimbang : a. sehubungan dengan permohonan Pembatalan SPPT PBB-P2 Nomor Objek Pajak (NOP) atas nama Wajib Pajak nomor pelayanan tanggal yang telah diterima Kota Depok dan dengan mempertimbangkan hasil penelitian yang dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Nomor:, tanggal perlu diterbitkan keputusan atas permohonan dimaksud;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan

Mengingat : 1.
.....
.....
2.
.....
.....
dst.
.....
.....

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :
.....

KESATU :
.....

KEDUA :
.....

.....
.....
KETIGA :
.....
DST. :
.....

Ditetapkan di :

Pada tanggal :

KEPALA PD,

CONTOH LAPORAN HASIL PENELITIAN KANTOR / LAPANGAN PBB-P2



PEMERINTAH KOTA DEPOK
PD

Jalan Margonda Raya Nomor 54 Depok Tlp/fax. (021) 77217364
DEPOK - JAWA BARAT 16431

LAPORAN HASIL PENELITIAN KANTOR / LAPANGAN
Nomor :
TENTANG

.....
.....
.....

Berdasarkan permohonan yang diajukan kepada Kota Depok telah dilakukan penelitian pada tanggal berdasarkan Surat Tugas Nomor atas:

NOP :
Nama :
Alamat :
.....

Yang diterima Kota Depok dengan nomor pelayanan Tanggal dilakukan penelitian kantor / lapangan, maka diperoleh hasil sebagai berikut:

A. Dasar Hukum

- 1);
- 2);
- 3);
- Dst);

B. Hasil Penelitian

.....
.....
.....
.....
.....
.....

C. Kesimpulan dan Usul

I. Kesimpulan

.....
.....
.....

II. Usul

.....
.....
.....
.....

Depok,

Diperiksa Oleh,
Kasubid

Diteliti oleh,
Petugas

.....
NIP.....

.....
NIP.....

Menyetujui,
Kepala Bidang

.....
NIP.....

CONTOH BERITA ACARA VERIFIKASI LAPANGAN

**BERITA ACARA
VERIFIKASI LAPANGAN**

Nomor :

Pada hari ini tanggal bulan tahun telah dilakukan verifikasi lapangan terhadap obyek Pajak Bumi dan Bangunan dan/BPHTB berdasarkan Surat Tugas Kepala Nomor atas obyek pajak dengan rincian sebagai berikut:

NOP :
Nama WP :
Alamat :
.....
.....

Setelah dilakukan verifikasi lapangan dan kesaksian Wajib Pajak/Kuasanya yaitu:

- 1. Nama :
Alamat :
.....
- 2. Nama :
Alamat :
.....

Demikian Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan sederhana lapangan dibuat dan disaksikan wajib pajak yang bersangkutan.

Depok,

Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak Petugas Lapangan

(.....) (.....)

CONTOH SURAT TAGIHAN PAJAK DAERAH

<div></div> <div>PEMERINTAH KOTA DEPOK PD JL. MARGONDA RAYA NO 54 DEPOK JAWA BARAT TELP. 021-77217366 FAX. 021-77217367</div>				
SURAT TAGIHAN PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN				
Nomor :				TAHUN
Tanggal Penerbitan :				Nama dan Alamat Subjek Pajak
UNTUK OBJEK PAJAK				
Kota :				
Kecamatan :				
Kelurahan :				
Alamat :				
NOP :				
Perincian Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang				
Tahun Pajak	Tanggal Jatuh Tempo	PBB Terhutang (Rp)	Sanksi Adm (2% /bulan)	Jumlah s.d Hari Ini
.....
.....
.....
.....
Jumlah Total	
<div>1. Surat Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (STP PBB) ini harus dilunasi 14 hari kerja setelah diterimanya Surat Tagihan Pajak</div> <div>2. Apabila dalam 14 Hari Kerja setelah Surat Tagihan Pajak ini, hutang pajak belum dilunasi/dikonfirmasi dan ditindaklanjuti, maka tindakan penagihan dilanjutkan dengan pemanggilan wajib pajak dan/atau tindakan represif penagihan.</div> <div>3. Apabila dalam 21 Hari Kerja setelah pemanggilan, hutang pajak belum dilunasi/dikonfirmasi dan ditindaklanjuti, maka tindakan penagihan akan dilanjutkan dengan Penagihan Aktif berupa Surat Paksa hingga Penyitaan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.</div>				<div>Depok, Kepala PD Kepala Bidang.....</div> <div></div>

WALI KOTA DEPOK,

ttd.

MOHAMMAD IDRIS