



BUPATI MANGGARAI BARAT
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT

NOMOR 8 TAHUN 2020

TENTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN;

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MANGGARAI BARAT,

- Menimbang : a. bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diamanatkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan jenis pajak yang dipungut oleh kabupaten /kota dan merupakan sumber pendapatan asli daerah dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan, dipandang perlu menata kembali agar pelaksanaan pengelolaan pajak daerah lebih efisien, efektif, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, maka pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ditetapkan dengan peraturan daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Manggarai Barat di Provinsi Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4271);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT

Dan

BUPATI MANGGARAI BARAT

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Manggarai Barat.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.
3. Bupati adalah Bupati Manggarai Barat.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kabupaten Manggarai Barat.
5. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah

Kabupaten Manggarai Barat.

6. Pejabat adalah Pegawai yang diberikan tugas tertentu di Bidang Perpajakan Daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan usaha milik negara (BUMN), atau Badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk Badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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.
10. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
12. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
13. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
14. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek pajak diberikan pada saat dilakukan pendaftaran dan/atau pendataan objek pajak yang digunakan dalam administrasi perpajakan dan sebagai sarana Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
15. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
16. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disebut SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
17. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat fisik maupun elektronik yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada Wajib Pajak.

18. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
19. 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 Umum Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
20. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa denda.
21. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan
22. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
23. Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan
24. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
25. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
26. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
28. Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik dan/atau PPNS untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK, SUBJEK, DAN WAJIB PAJAK

Bagian Kesatu Nama Pajak

Pasal 2

Dengan nama PBB-P2 dipungut pajak atas bumi dan/atau bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Bagian Kedua Obyek Pajak

Pasal 3

- (1) Objek PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Setiap objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan NOP.
- (3) Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :
 - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
 - b. kolam renang;
 - c. pagar mewah;
 - d. taman mewah;
 - e. Galangan kapal dermaga;
 - f. Tempat olahraga;
 - g. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, serta pipa minyak; atau
 - h. Menara.
- (4) Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah obyek pajak yang:
 - a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
 - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. digunakan untuk pekuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
 - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; atau
 - f. digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga

internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

- (5) Ketentuan dan kriteria objek pajak yang tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Keputusan Bupati.
- (6) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 15.000.000,00 (Lima belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Bagian Ketiga Subyek dan Obyek Pajak

Pasal 4

- (1) Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
- (2) Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

BAB III

DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

Bagian Kesatu Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (3) Bupati dapat memberikan pengurangan pengenaan PBB-P2 yang dilakukan pada saat penetapan dan pencetakan SPPT PBB-P2 secara massa dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Obyek pajak dimanfaatkan untuk kepentingan sosial atau kesehatan, di luar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4);
 - b. Dalam rangka penyesuaian NJOP; dan
 - c. Dalam rangka penyesuaian tarif.
- (4) Penetapan dan pengenaan besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

Bagian Kedua
Tarif Pajak

Pasal 6

Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

- a. NJOP sampai Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) pertahun;
- b. NJOP 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ke atas ditetapkan besar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun.

Bagian Ketiga
Cara Perhitungan Pajak

Pasal 7

Besaran pokok pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setelah dikurangi NJOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6).

BAB IV

WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 8

Tempat Pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak obyek pajak.

BAB V

MASA PAJAK

Pasal 9

- (1) Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.
- (2) Saat yang menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.

BAB VI

PENDATAAN, PENILAIAN DAN PENETAPAN PAJAK

Bagian Kesatu
Pendataan Dan Penilaian PBB-P2

Pasal 10

- (1) Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak wajib melaporkan dan mendaftarkan objek pajak dengan mengisi SPOP.
- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap, serta ditandatangani dan disampaikan kepada Bupati paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya formulir SPOP oleh subjek pajak.
- (3) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan penilaian.
- (4) Kegiatan penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilaksanakan melalui:
 - a. Penilaian massa; dimana NJOP Bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB); dan
 - b. penilaian individu diterapkan pada objek pajak tertentu dan /atau yang bernilai tinggi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan Penilaian PBB-P2 diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 11

- (1) Bagi wajib pajak yang belum melaporkan obyek dan subyek pajak menjadi wajib pajak PBB-P2 minimal dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak tahun hak pengelolaan atau kepemilikan diberi sanksi.
- (2) Penetapan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati.
- (3) Ketentuan lebih lanjut penetapan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Penetapan Pajak

Pasal 12

- (1) Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Bupati menerbitkan SPPT.
- (2) Bupati dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
 - b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

BAB VII

TATA CARA PEMUNGUTAN

Bagian Kesatu Pemungutan

Pasal 13

- (1) Pemungutan pajak dilarang diborongkan.
- (2) Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan SKPD.
- (3) Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Bupati dan dibayar berdasarkan SPPT atau SKPD.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan dan penyampaian SKPD dan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Surat Tagihan Pajak

Pasal 15

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD, jika SPPT atau SKPD tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran.
- (2) Jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah sanksi administratif sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.

Bagian Ketiga Pembayaran dan Penagihan

Pasal 16

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) harus dilunasi paling lambat sesuai tanggal jatuh tempo yang tercantum pada SPPT.
- (2) SKPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Bupati atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak dengan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.
- (4) Pajak yang terutang dibayar ke Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.
- (6) Tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak dapat dilakukan secara *online*.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak dapat dilakukan secara *online* sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

- (8) Jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jatuh tempo yang tercantum pada SPPT dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. jatuh tempo untuk SPPT cetak massal diatur oleh Bupati;
 - b. jatuh tempo untuk SPPT daftar baru adalah 30 (tiga puluh) hari sejak SPPT diterbitkan.
- (9) Terhadap pembayaran setelah jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Pasal 17

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:
 - a. SPPT;
 - b. SKPD.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.

Pasal 19

- (1) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan dan penyelesaian keberatan diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Bandung

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan keberatan yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima, dilampiri salinan dari Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menanggukkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 21

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (2) Imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKPD.
- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 50% (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dikenakan.
- (5) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan Putusan Banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB IX

PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN, DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 22

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat:
 - a. memperbaiki SPPT, SKPD, dan STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
 - b. menghapus sanksi administratif berupa denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut Peraturan Daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - c. mengurangi atau membatalkan SPPT, SKPD, dan STPD yang tidak benar;
 - d. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - e. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;
 - f. atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat mengurangi atau membatalkan ketetapan pajak terutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa;
 - g. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak;
 - h. menghapuskan sanksi administrasi berupa denda keterlambatan.
- (2) Penghapusan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dilakukan secara massal terhadap semua Wajib Pajak dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak dan penyelesaian piutang di atas 5 (lima) tahun setelah jatuh tempo; atau

- b. dilakukan secara individual sepanjang Wajib Pajak tidak sedang dalam proses Penagihan dengan Surat Paksa atau dalam proses penyidikan dugaan tindak pidana perpajakan atau persidangan dugaan tindak pidana perpajakan atau sudah diputus bersalah oleh Pengadilan karena tindak pidana perpajakan, dengan pertimbangan Wajib Pajak secara nyata tidak mampu membayar denda keterlambatan.
- (3) Jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah jatuh tempo yang tercantum pada SPPT.
 - (4) Terhadap lahan pertanian yang dimanfaatkan untuk pertanian produktif dan wilayah tertentu yang ditetapkan Bupati diberikan keringanan yang diatur dengan Keputusan Bupati.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, pengurangan pengenaan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif serta keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB X

PEMBERIAN KERINGANAN DAN PEMBEBASAN PAJAK

Bagian Kesatu

Pemberian Keringanan Pajak

Pasal 23

- (1) Bupati dapat memberikan keringanan berupa pembayaran secara angsuran.
- (2) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan dan/atau keadaan tertentu.
- (3) Ketentuan mengenai pertimbangan dan/atau keadaan tertentu sebagaimana dimaksud ayat (2) yang diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Pemberian Pembebasan Pajak

Pasal 24

- (1) Bupati karena jabatannya dapat memberikan pembebasan pajak kepada wajib pajak PBB-P2 berdasarkan azas keadilan, kewajaran dan keberpihakan wajib pajak tidak mampu.
- (2) Pembebasan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan sebagian atau seluruhnya dari pajak yang terutang.

- (3) Tatacara pemberian keringanan dan pembebasan pajak diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB XI PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN

Pasal 25

- (1) Atas kelebihan pembayaran pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila Wajib Pajak mempunyai utang pajak lainnya, kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang pajak tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak
- (6) Jika Pengembalian Kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan, Bupati memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XII

KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 26

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya

pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila:
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. terdapat pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.

Pasal 27

- (1) Bupati dapat penghapusan piutang apabila:
 - a. Piutang pajak yang tidak mungkin tertagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa.
 - b. Piutang pajak karena sebab-sebab lain sesuai hasil penelitian.
- (2) Penghapusan piutang pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati berdasarkan permohonan penghapusan piutang dari Organisasi Perangkat Daerah.
- (3) Berdasarkan permohonan penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati dapat menetapkan penghapusan piutang pajak sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sedangkan untuk penghapusan di atas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan oleh Bupati setelah mendapat persetujuan DPRD.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghapusan piutang pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII PEMERIKSAAN

Pasal 28

- (1) Bupati berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati menetapkan petugas pemeriksa pajak.
- (3) Wajib Pajak yang diperiksa wajib:
 - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang;
 - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau

c. memberikan keterangan yang diperlukan.

- (4) Apabila pada saat pemeriksaan, Wajib Pajak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pajak terutang ditetapkan secara jabatan.
- (5) Apabila dalam mengungkapkan terhadap dokumen serta keterangan yang diminta, wajib pajak terikat oleh suatu kewajiban untuk merahasiakannya, maka kewajiban itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV

PEMSANGAN PLANG DAN/ATAU STIKER

Pasal 29

- (1) Terhadap Objek Pajak yang telah melewati jatuh tempo pembayaran dapat dilakukan pemasangan plang dan/atau stiker.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pemasangan plang dan/atau stiker sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Bupati.

BAB XV

SUMBER DAYA APARATUR

Pasal 30

- (1) Bupati menyediakan sumber daya aparatur pajak daerah yang handal dan kompeten.
- (2) Sumber daya aparatur pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pendidikan dan/atau pelatihan.

Pasal 31

- (1) Bupati dapat membentuk tim pengawas perpajakan daerah, dalam peningkatan pendapatan dan/atau pengawasan pelaksanaan pemungutan pajak.
- (2) Mekanisme dan ketentuan lain mengenai perpajakan daerah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan di daerah.

Pasal 32

- (1) Bupati dapat memberikan penghargaan kepada wajib pajak yang taat pajak.
- (2) Jenis dan bentuk penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Bupati.

BAB XVI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 33

- (1) PPNS Daerah berwenang untuk melaksanakan penyidikan tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugas mempunyai wewenang:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;

- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau k. melakukan tindakan yang perlu untuk kelancaraan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - k. melakukan tindakan yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 34

- (1) Wajib Pajak karena kealpaannya tidak membayar pajak 3 (tiga) tahun berturut turut, sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah pajak terutang.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Tahun Pajak yang bersangkutan.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 133), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Manggarai Barat.


Ditetapkan di Labuan Bajo
pada tanggal, 4 November 2020

BUPATI MANGGARAI BARAT, k


AGUSTINUS CH. DULA

Diundangkan di Labuan Bajo
pada tanggal November 2020

PLH. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MANGGARAI BARAT,


ISMAIL SURDI
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT
TAHUN 2020 NOMOR 8

2

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT
NOMOR 8 TAHUN 2020
TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. UMUM

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf j Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak Kabupaten/Kota, sehingga Pemerintah Daerah berwenang memungut Pajak Bumi dan Bangunan khususnya sektor perkotaan. Berdasarkan ketentuan dimaksud telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang akan menjadi landasan hukum dalam pengenaan pajak daerah sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasaan dan/atau perolehan manfaat atas bangunan. Lebih lanjut diharapkan dapat memberikan kesadaran, kepastian hukum, dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya.

Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) setelah dilakukan analisa dan evaluasi sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku mengalami banyak kelemahan dan kekurangan dalam penerapannya. Selain itu menetapkan besarnya Tarif PBB P2 sebesar 0,2% (nol koma dua persen), Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak yang tidak memberi keadilan bagi masyarakat yang kurang mampu. Setelah dilakukan evaluasi struktur tarif dimaksud dipandang belum sepenuhnya memenuhi rasa keadilan dan keseimbangan, karena penyesuaian kembali NJOP yang selama ini dipandang masih sangat kecil nilainya. Selain itu NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00

(sepuluh juta rupiah) dipandang sudah tidak sesuai dengan perkembangan nilai NJOP dan kondisi masyarakat Kabupaten Manggarai Barat. Dengan berdasarkan hasil analisa dan evaluasi secara menyeluruh terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan maka diperlukan pencabutan dan penetapan Peraturan Daerah baru tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 : Cukup jelas.

Pasal 2 : Cukup jelas.

Pasal 3 :

ayat (1) : Yang dimaksud dengan "kawasan" adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

ayat (2) : Cukup jelas.

ayat (3) :

huruf a : Cukup jelas.

huruf b : Cukup jelas.

huruf c : Yang dimaksud dengan "Pagar Mewah" adalah suatu konstruksi atau bangunan yang terbuat dari tembok semen dan besi atau bahan lainnya yang merupakan pembatas dari objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang nilainya per meter persegi jalan sebesar Rp 200.000. (dua ratus ribu rupiah) atau lebih.

huruf d : Yang dimaksud dengan "Taman Mewah" adalah suatu penataan ruang terbuka dengan penanaman aneka pohon dan bunga serta fasilitas taman lainnya berupa air mancur dan sebagainya, dengan nilai per meter persegi sebesar Rp 200.000. (dua ratus ribu rupiah) atau lebih.

huruf e : Yang dimaksud dengan "Galangan Kapal dermaga" adalah Sebuah tempat di darat ataupun diperairan (*offshore*) yang digunakan untuk melakukan pembangunan kapal, sedang dermaga adalah suatu tempat diperairan untuk bersandarnya kapal atau pemanfaatan lainnya.

huruf f : Yang dimaksud dengan "Tempat Olah Raga" adalah suatu tempat atau lokasi berupa tanah dan merupakan suatu bangunan yang dipergunakan untuk tempat olah raga, dan biasanya dipungut bayaran seperti lapangan bola, lapangan golf, lapangan tennis dan sejenisnya indoor maupun terbuka.

huruf g : Yang dimaksud dengan "Tempat Penampungan/Kilang Minyak, Air dan Gas dan Pipa Minyak" adalah suatu konstruksi yang digunakan untuk penampungan air, gas, minyak dan bahan sejenis lainnya, sedang kilang minyak adalah suatu pabrik yang mengolah minyak mentah menjadi produk petroleum, maupun produk-produk lainnya. Dan pipa minyak adalah pipa yang digunakan untuk menyalurkan bahan minyak dari satu tempat ke tempat lain penampungan.

huruf h : Yang dimaksud dengan "Menara" adalah suatu bangunan yang dibuat jauh lebih tinggi dari bangunan induknya, yang digunakan untuk menempatkan kabel feeder, antena, listrik, telepon, yang dibangun diatas tanah atau dibagian atas suatu bangunan.

ayat (4) :

huruf a : Cukup jelas.

huruf b: Yang dimaksud dengan "tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum

dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Yang dimaksud melayani kepentingan umum di bidang lingkungan hidup adalah setiap upaya pemanfaatan tanah yang secara langsung dan terus menerus memelihara daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, seperti hutan kota, konservasi sumber daya air, dan pelestarian fungsi udara.

huruf c: Yang dimaksud dengan kuburan adalah area tanah atau bangunan yang digunakan untuk keperluan pemakaman jenazah masyarakat umum serta tidak diperjualbelikan dan atau dikomersilkan.

Huruf d : Cukup jelas.

Huruf e : Cukup jelas.

Huruf f : Cukup jelas.

ayat (5) : Cukup jelas.

ayat (6) : Cukup jelas

Pasal 4

ayat (1) : Cukup jelas.

ayat (2) : Cukup jelas.

ayat (3): Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Bupati untuk menentukan subyek pajak sebagai Wajib Pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas Wajib Pajaknya.

Contoh:

- a. subjek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena suatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka dalam hal demikian yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak. Dengan ketentuan bumi dan bangunan milik orang lain bernama B tersebut belum pernah terdaftar sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan dalam pengadilan, maka orang atau badan

yang memanfaatkan atau menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak;

- c. subjek pajak dalam waktu yang lama berada diluar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan pada orang atau badan, maka orang atau badanyang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.
- d. penunjukan sebagai Wajib Pajak oleh Wali Kota bukan merupakan bukti pemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.

ayat (5): Cukup jelas.

ayat (6): Cukup jelas.

ayat (7): Berdasarkan ketentuan pada ayat ini, apabila Bupati tidak memberikan keputusan dalam 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ketetapan sebagai Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan.

ayat (8): Cukup jelas.

Pasal 5

ayat (1): Cukup jelas.

ayat(2): Dalam hal terjadi perkembangan pembangunan yang mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

ayat (3) Kenaikan ketetapan pajak sebagai akibat penyesuaian NJOP perlu mempertimbangkan dampak ekonomis, sosial dan psikologis Wajib Pajak, oleh karena itu dapat diberikan pengurangan pengenaan sehingga kenaikan ketetapan dapat dilakukan secara bertahap.

Contoh:

Objek Pajak A tahun X NJOP Rp1 M, tarif 0.1% maka ketetapannya:

$(Rp.1M-30jt) \times 0.1\% = Rp970.000,00$ Tahun X1 dilakukan penyesuaian NJOP sehingga dengan luas dan kondisi yang sama NJOP Objek Pajak A menjadi 2 M, tarif 0,15% maka ketetapan seharusnya adalah: $(Rp.2M-30jt) \times 0.15\% = Rp2.955.000,00$ (naik 204%). Untuk menghindari kenaikan ketetapan yang terlalu drastic maka Bupati dapat mengatur besaran pengenaan terhadap NJOP, sehingga dengan kenaikan NJOP 100% maka ketetapan pajaknya:

Tahun X1 dilakukan penyesuaian NJOP sehingga dengan luas dan kondisi yang sama NJOP Objek Pajak A menjadi 2 M, ditetapkan pengenaan tariff sebesar 50%, maka ketetapan pajaknya: $((50\% \times 2 M)-NJOPTKP))x$

$$0,15\% \times (1M-30jt) \times 0.12\% = \text{Rp}1.455.000,00 \text{ (naik 50\%)}$$

ayat (4): Cukup jelas.

ayat (5): Cukup jelas.

Pasal 6 : Cukup jelas.

Pasal 7 : Nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Jual Tidak Kena Pajak sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Contoh:

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- Bumi seluas 800 m² dengan harga jual Rp300.000,00/m²;
- Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp350.000,00/m²;
- Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp50.000,00/m²;
- Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 dengan nilai jual Rp175.000,00/m². Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi:

$$800 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp}240.000.000,00$$

2. NJOP Bangunan:

a. rumah dan garasi $400 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp}140.000.000,00$

b. taman $200 \times \text{Rp} 50.000,00 = \text{Rp} 10.000.000,00$

c. pagar $(120 \times 1,5 = \mathbf{180}) \mathbf{180} \times \text{Rp}175.000,00 = \text{Rp} 31.500.000,00$

+ Total NJOP Bangunan Rp. 181.500.000,00 Total NJOP Bumi dan Bangunan Rp421.500.000,00 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 15.000.000,00

3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak Rp.406.500.000,00

4. Tarif pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,1%.

5. Pajak Bumi dan Bangunan terutang:
 $0,1\% \times \text{Rp}406.500.000,00$
=Rp 406.500,00

Pasal 8: Cukup Jelas

Pasal 9:

ayat (1) : Cukup jelas.

ayat (2) : Karena Tahun Pajak dimulai pada tanggal 1 Januari, maka keadaan objek pajak pada tanggal tersebut merupakan saat yang menentukan pajak yang terutang.

Contoh :

- a. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2018 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 10 Februari 2018 bangunannya dibongkar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari 2018 yaitu keadaan sebelum bangunan dibongkar.
- b. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2018 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 10 Mei 2018 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang untuk tahun 2018 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2018, sedangkan bangunannya baru akan dikenakan pada tahun 2019.

Pasal 10

ayat (1) : Dalam rangka pendataan, Wajib Pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) untuk diisi dan dikembalikan kepada Bupati. Dalam hal objek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh subjek pajak belum dikenakan PBB, maka subjek pajak wajib melaporkan data objek pajak dan subjek pajak yang dimiliki dengan mengisi SPOP.

ayat (2) : Yang dimaksud dengan jelas, benar, dan lengkap adalah:

1. Jelas, berarti penulisan data dalam SPOP dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan daerah maupun Wajib Pajak sendiri.
2. Benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan, dan seterusnya sesuai dengan kolomkolom/pertanyaan yang tertera pada SPOP.
3. Lengkap, berarti dilaporkan semua item sesuai SPOP dengan keadaan yang sebenarnya, seperti jenis kayu, jenis AC, material Dinding luar dan dalam, Jenis atap dan sebagiannya.

ayat (3) : Cukup jelas.

ayat (4) :

- a. Cukup jelas
- b. Obyek pajak tertentu dan/atau bernilai tinggi sebagai berikut
 1. Obyek Pajak yang nilai jual per M2 nya lebih besar dari

ketentuan nilai jual obyek pajak yang tertinggi dalam wilayah desa /kelurahan tempat obyek pajak berada.

2. Obyek Pajak yang nilai jualnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih.
3. Obyek Pajak yang diperuntukkan dan atau digunakan untuk perumahan mewah, usaha komersial, industri atau keberadaannya mempunyai sifat khusus seperti: penambangan lepas pantai (rig) dan di bawah tanah, jalan tol, Tower/menara, Bandara, Pelabuhan/Dermaga, obyek rekreasi/sport, lapangan golf, pompa bensin, Lapangan Futsal, Pergudangan, dan obyek lain yang sejenis.

ayat (5) Cukup jelas.

Pasal 11: Cukup jelas.

Pasal 12: Cukup jelas.

Pasal 13

ayat (1) : Yang dimaksud dengan "dilarang diborongkan" adalah bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapatdikerjasamakan dengan pihak ketiga yang meliputi kegiatan penghitungan besarnya pajak terutang, pengawasan penyeteroran pajak, dan penagihan pajak. Namun, dimungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam rangka mendukung kegiatan pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat kepada Wajib Pajak, atau penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak.

ayat (2) : Cukup jelas.

ayat (3) : Cukup jelas.

Pasal 14 : Cukup Jelas

Pasal 15 : Cukup jelas.

Pasal 16 :

ayat (1): Cukup jelas.

ayat (2):

Contoh: Apabila Wajib Pajak menerima surat ketetapan pajak baik berupa SKPD atau STPD atau Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan atau Putusan Banding pada tanggal 1 Juli 2018 yang menyebabkan jumlah pajak terutang bertambah, maka Wajib Pajak harus melunasi pajak terutangnya

paling lambat tanggal 31 Juli 2018.

ayat (3): Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan sanksi administratif sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan. SPPT Tahun Pajak 2018 diterima Wajib Pajak pada tanggal 1 Maret 2018, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Agustus 2018 dengan pajak terutang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), namun oleh Wajib Pajak baru dibayar pada tanggal 1 September waktu 3 (tiga) bulan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Wajib Pajak karena keadaan di luar kekuasaannya (*force majeure*), maka tenggang waktu tersebut masih dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang oleh Bupati. Pengertian diluar kekuasaannya adalah keterlambatan Wajib Pajak yang bukan karena kesalahannya, misalnya karena musibah bencana alam.

ayat (4): Cukup jelas.

ayat (5): Cukup jelas.

ayat (6): Cukup jelas.

ayat (7): Cukup jelas.

Pasal 17: Cukup jelas

Pasal 18

ayat (1) : Cukup jelas.

ayat (2) : Yang dimaksud dengan alasan-alasan yang jelas adalah mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau kurang bayar yang ditetapkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk tidak benar.

ayat (3): Kepada Wajib Pajak diberi waktu yang cukup (paling lama 3 bulan) untuk mempersiapkan surat keberatan beserta alasan-alasannya. Apabila ternyata batas waktu 3 (tiga) bulan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Wajib Pajak karena keadaan di luar kekuasaannya (*force majeure*), maka tenggang waktu tersebut masih dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang oleh Bupati. Pengertian di luar kekuasaannya adalah keterlambatan

Wajib Pajak yang bukan karena kesalahannya, misalnya karena musibah bencana alam.

ayat (4) : Cukup jelas.

ayat (5) : Cukup jelas.

ayat (6): Tanda penerimaan surat yang telah diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai tanda terima surat keberatan apabila surat tersebut memenuhi syarat sebagai surat keberatan. Dengan demikian, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak tanggal penerimaan surat dimaksud. Apabila surat Wajib Pajak tidak memenuhi syarat sebagai surat keberatan dan Wajib Pajak memperbaikinya dalam batas waktu penyampaian surat keberatan, batas waktu penyelesaian keberatan dihitung sejak diterima surat berikutnya yang memenuhi syarat sebagai surat keberatan.

Pasal 19: Cukup jelas.

Pasal 20: Cukup jelas.

Pasal 21: Cukup jelas.

Pasal 22: Cukup jelas.

Pasal 23

ayat (1): Keringanan diberikan pada dasar pengenaan pajak yang akan digunakan untuk menghitung besarnya pokok pajak. WP yang telah mendapat putusan pemberian keringanan dasar pengenaan pajak untuk suatu ketetapan pajak tidak dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan pengurangan pokok pajak untuk ketetapan yang sama atau sebaliknya.

ayat(2): Yang dimaksud dengan keadaan tertentu adalah kondisi perekonomian sedang resesi dan bencana alam.

Pasal 24

ayat (1): Yang dimaksud pembebasan pajak berdasarkan asas keadilan adalah ditujukan bagi wajib pajak golongan ekonomi lemah atau lembaga-lembaga internasional tertentu yang melakukan kegiatan sosial kemasyarakatan di Negara Republik Indonesia dan memperoleh fasilitas pembebasan pajak dari pemerintah.

ayat (2): Cukup jelas.

ayat (3): Cukup jelas.

Pasal 25: Cukup jelas.

Pasal 26: Cukup jelas.

Pasal 27: Cukup jelas.

Pasal 28: Cukup jelas.

Pasal 29: Cukup jelas.

Pasal 30: Cukup jelas.

Pasal 31: Cukup jelas.

Pasal 32: Cukup jelas.

Pasal 33: Cukup jelas.

Pasal 34: Cukup jelas.

Pasal 35: Cukup jelas.

Pasal 36: Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT

NOMOR 211