



BUPATI CILACAP
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI CILACAP
NOMOR 19 TAHUN 2024

TENTANG

PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN
DI KABUPATEN CILACAP

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CILACAP,

- Menimbang: a. bahwa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Cilacap merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran masyarakat berlandaskan nilai-nilai Pancasila;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan secara profesional, efektif, efisien dan tertib administrasi, serta sebagai upaya meningkatkan kualitas pelayanan pajak kepada masyarakat, perlu diatur pemungutan pajak daerah di Kabupaten Cilacap;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 96 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemungutan pajak dan retribusi diatur dalam Peraturan Bupati;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cilacap;
- Mengingat: 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
 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 Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 201);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN CILACAP.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Cilacap.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Cilacap.
4. Badan Pendapatan Daerah, yang selanjutnya disingkat BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Cilacap.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
12. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
13. 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.
14. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.
15. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.
16. Nomor Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NOP adalah Nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
17. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
18. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak yang menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang dan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun bagi wajib pajak yang pajak terutangnya ditetapkan oleh Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
20. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB P2 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terutang.
21. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek bangunan PBB P2 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terutang.
22. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD, adalah Surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Bupati.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

24. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk pemberitahuan besarnya PBB P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
26. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
27. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disingkat SKPDN, adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
28. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB, adalah Surat Ketetapan Pajak Daerah yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
29. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.
30. Surat Teguran, Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis adalah surat yang diterbitkan oleh Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk untuk menegur atau memperingatkan kepada wajib pajak untuk melunasi utang pajaknya.
31. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan;
32. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
33. Putusan Banding adalah putusan Badan Peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
34. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian Surat Pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
35. 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 tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Pasal 2

- (1) Jenis Pajak yang diatur dalam Peraturan Bupati ini adalah PBB-P2.
- (2) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipungut berdasarkan penetapan Bupati.

BAB II OBJEK, SUBJEK DAN WAJIB 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) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Subjek Pajak PBB-P2 yakni 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.
- (4) Wajib Pajak PBB-P2 yakni 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.
- (5) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
 - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
 - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
 - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
 - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

BAB III DASAR PENGENAAN PAJAK

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2, NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (5) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah Daerah Kabupaten.
- (6) Besaran NJOP ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 30% (tiga puluh persen) dan paling tinggi 80% (delapan puluh persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :
 - a. NJOP sampai dengan Rp500.000.000 ditetapkan 30%;
 - b. NJOP Rp500.000.001,- s/d Rp1.000.000.000,- ditetapkan 35%;
 - c. NJOP Rp1.000.000.001,- s/d Rp1.500.000.000,- ditetapkan 40%;
 - d. NJOP Rp1.500.000.001,- s/d Rp2.000.000.000,- ditetapkan 45%;
 - e. NJOP Rp2.000.000.001,- s/d Rp2.500.000.000,- ditetapkan 50%;
 - f. NJOP Rp2.500.000.001,- s/d Rp3.000.000.000,- ditetapkan 55%;
 - g. NJOP Rp3.000.000.001,- s/d Rp3.500.000.000,- ditetapkan 60%;
 - h. NJOP Rp3.500.000.001,- s/d Rp4.000.000.000,- ditetapkan 65%;
 - i. NJOP Rp4.000.000.001,- s/d Rp4.500.000.000,- ditetapkan 70%;
 - j. NJOP Rp4.500.000.001,- s/d Rp5.000.000.000,- ditetapkan 75%; dan
 - k. NJOP diatas Rp5.000.000.000,- ditetapkan 80%.
- (3) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 ditentukan dengan mempertimbangkan, meliputi:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP.

BAB IV MASA PAJAK DAN TAHUN PAJAK

Pasal 6

- (1) Saat terutang Pajak ditetapkan pada saat SPPT diterbitkan.
- (2) Masa Pajak dan Tahun Pajak PBB-P2 ditetapkan 1 (satu) tahun kalender.
- (3) Jatuh tempo PBB P2 adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT atau tanggal yang dituangkan dalam SPPT.

BAB V
PENDAFTARAN , PENDATAAN DAN PENETAPAN

Pasal 7

- (1) Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada BAPENDA dengan menggunakan SPOP.
- (2) Pendaftaran untuk menjadi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya mengunggah atau melampirkan :
 - a. foto copy kartu tanda penduduk (KTP), atau dokumen lainnya yang dipersamakan;
 - b. foto copy NPWP pribadi atau NPWP Badan Usaha;
 - c. foto lokasi bidang tanah dengan mencantumkan titik lokasi bidang tanah;
 - d. foto copy Sertipikat Tanah/Letter C atau dokumen yang dipersamakan; dan/atau
 - e. foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) beserta foto bangunan.
- (3) Dalam hal wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mendaftarkan diri, Kepala BAPENDA secara jabatan menerbitkan NOP berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.

Pasal 8

- (1) Kepala BAPENDA melalui Kepala Bidang Pendataan melakukan pendataan Wajib Pajak dan objek Pajak untuk memperoleh, melengkapi, dan menatausahakan data objek Pajak dan/atau Wajib Pajak, termasuk informasi geografis objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan dalam wilayah kabupaten.

Pasal 9

- (1) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.
- (2) Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
- (3) Wilayah Pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
- (4) Termasuk dalam wilayah Pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan berikut berada:
 - a. laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan
 - b. Bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan Bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

Pasal 10

- (1) Kepala BAPENDA menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP dengan menggunakan SPPT.
- (2) Kepala BAPENDA dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala BAPENDA sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; dan/atau

- b. hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

BAB VI NJOP PBB-P2

Pasal 11

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

BAB VII PEMBAYARAN DAN PENYETORAN

Pasal 12

- (1) Pemungutan PBB-P2 dilarang diborongkan.
- (2) Wajib Pajak melakukan pembayaran atau penyetoran Pajak yang terutang selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo yang tertera dalam SPPT/STPD/surat keputusan keberatan/surat keputusan banding.
- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal wajib pajak telah melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), akan memperoleh SSPD/bukti pembayaran lainnya sebagai bukti pembayaran.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

BAB VIII SURAT TAGIHAN PAJAK

Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD.
- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati dalam hal:
 - a. Pajak terutang dalam SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;
 - b. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau

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

BAB IX PENAGIHAN PAJAK

Pasal 14

- (1) Utang Pajak sebagaimana tercantum dalam SPPT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding merupakan dasar Penagihan Pajak.
- (2) Atas dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum jatuh tempo pembayaran atau pelunasan, dapat dilakukan imbauan.
- (3) Dalam hal dasar Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran atau pelunasan dapat dilakukan Penagihan Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.

Pasal 15

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) Bupati berwenang menunjuk Pejabat untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
- a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 1. surat teguran;
 2. surat perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus;
 3. surat paksa;
 4. surat perintah melaksanakan penyitaan;
 5. surat perintah penyanderaan;
 6. surat pencabutan sita;
 7. pengumuman lelang;
 8. surat penentuan harga limit;
 9. pembatalan lelang; dan
 10. surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Penagihan Pajak.
- (3) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Tata cara Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (3) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajak, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan surat paksa.
- (4) Khusus untuk Penanggung Pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran Pajak atas Utang Pajak yang diangsur atau ditunda pembayarannya tidak diterbitkan Surat Teguran.
- (5) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.
- (6) Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (7) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (8) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (9) Penjualan secara lelang dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (10) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (9), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (11) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 17

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 18

- (1) Dalam rangkaian proses pelaksanaan Penagihan, terhadap Penanggung Pajak yang tidak menunjukkan iktikad baik melunasi Utang Pajak dan memiliki Utang Pajak dengan besaran minimal tertentu, dapat dilakukan pencegahan dan/ atau penyanderaan.

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

BAB X KEDALUWARSA PENAGIHAN PAJAK

Pasal 19

- (1) Hak untuk melakukan Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan Daerah.
- (2) Dalam hal saat terutang Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati berbeda dengan saat penetapan SPPT, jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak saat penetapan SPPT.
- (3) Kedaluwarsa Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2):
 - a. diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa; atau
 - b. ada pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (4) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan/atau Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Teguran dan/atau Surat Paksa.
- (5) Pengakuan Utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai Utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pengakuan Utang Pajak secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (7) Dalam hal terdapat pengakuan Utang Pajak dari Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kedaluwarsa Penagihan dihitung sejak tanggal pengakuan.

BAB XI PENGAJUAN KEBERATAN DAN BANDING

Pasal 20

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan keberatan melalui Kepala BAPENDA atas suatu :
 - a. SPPT;
 - b. SKPD; dan
 - c. STPD.
- (2) Permohonan keberatan disampaikan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dan melampirkan :
 - a. fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah;
 - b. asli SPPT, STPD, Bukti pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
 - c. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain.

- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.
- (5) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang disetujui wajib pajak.
- (6) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (5) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (7) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Kepala BAPENDA kepada Wajib Pajak, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- (8) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan, jangka waktu pelunasan atas jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan keberatan tertangguh sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Surat Keputusan Keberatan.
- (9) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak termasuk sebagai Utang Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).

Pasal 21

- (1) Atas pengajuan keberatan dari Wajib Pajak, Kepala BAPENDA memerintahkan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil pemeriksaan sebagai bahan pertimbangan pemberian persetujuan/penolakan atas pengajuan keberatan oleh Wajib Pajak.
- (2) Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal Surat Keberatan diterima, Kepala BAPENDA harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (3) Keputusan Kepala BAPENDA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. mengabulkan seluruhnya;
 - b. mengabulkan sebagian;
 - c. menolak;
 - d. menambah besarnya jumlah pajak yang terutang;
- (4) Apabila lewat batas waktu tersebut permohonan keberatan dianggap dikabulkan.

Pasal 22

- (1) Dalam hal pengajuan keberatan Pajak dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran Pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dihitung dari Pajak yang lebih dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Keberatan.

- (3) Dalam hal keberatan Wajib Pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah Pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XII BANDING

Pasal 23

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak terhadap Keputusan yang ditetapkan oleh Kepala BAPENDA.
- (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) Setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilewati, maka hak Wajib Pajak untuk mengajukan permohonan Banding sudah tidak ada lagi.
- (4) Pengajuan permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding.

Pasal 24

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

BAB XIII

KERINGANAN, PENGURANGAN ATAS POKOK PAJAK, DAN/ATAU SANKSINYA

Pasal 25

- (1) Bupati atas kewenangannya dapat memberikan keringanan, pembebasan atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Pertimbangan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
- (3) Kepala BAPENDA dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan atas pokok dan/atau sanksi Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.
- (4) Kondisi Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit berupa kemampuan membayar Wajib Pajak atau tingkat likuiditas Wajib Pajak.

- (5) Kondisi objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit berupa lahan pertanian yang sangat terbatas, tanah dan Bangunan yang ditempati Wajib Pajak dari golongan tertentu, nilai objek Pajak sampai dengan batas tertentu, dan objek Pajak yang terdampak bencana alam, kebakaran, huru-hara, dan/atau kerusakan.

Pasal 26

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan atas pokok dan/atau sanksi Pajak kepada Kepala BAPENDA atas suatu :
 - a. SPPT; dan
 - b. STPD.
- (2) Wajib Pajak mengajukan keringanan pajak secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada BAPENDA dengan melampirkan fotokopi KTP disertai dengan bukti dan alasan-alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan/penyampaian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT, SKPKDB, SKPKDBT, STPD atau pertimbangan lainnya yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Permohonan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga dijawab dengan klausul tidak dapat dipertimbangkan.
- (5) Pengajuan permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan atas pokok dan/atau sanksi tidak menunda kewajiban membayar pajak.
- (6) Atas permohonan permohonan keringanan, pengurangan, pembebasan atas pokok dan/atau sanksi yang diajukan oleh Wajib Pajak, Kepala BAPENDA melakukan pemeriksaan sederhana yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil pemeriksaan sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan persetujuan/penolakan atas pengajuan permohonan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pasal 27

- (1) Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak :
 - a. karena kondisi tertentu yang ada hubungannya dengan Wajib Pajak;
 - b. dalam hal Wajib Pajak atau Objek Pajak terkena atau terdampak bencana alam atau bencana non alam;
 - c. Karena kenaikan Nilai Jual Objek Pajak.
- (2) Kondisi tertentu yang ada hubungannya dengan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a :
 - a. Wajib Pajak orang pribadi meliputi:
 - 1) Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
 - 2) Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah;
 - 3) Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB P2-nya sulit dipenuhi;
 - 4) Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB P2-nya sulit dipenuhi; dan/atau
 - 5) Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang Nilai Jual Objek Pajak per meter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.

b. Wajib Pajak Badan meliputi:

Objek pajak yang Wajib Pajaknya yaitu Wajib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada Tahun Pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin.

- (3) Bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.
- (4) Bencana non alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain kebakaran, wabah penyakit, atau wabah hama tanaman.
- (5) Kenaikan Nilai Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c adalah Wajib Pajak orang pribadi yang Nilai Jual Objek Pajak per meter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif Pembangunan sehingga jumlah pajaknya mengalami kenaikan.

Pasal 28

- (1) Besarnya pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a angka 1); dan
 - b. paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 2), angka 3), angka 4), atau angka 5).
- (2) Besarnya pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b diberikan dengan ketentuan paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB P2 yang terutang.
- (3) Besarnya pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) dan ayat (4) diberikan dengan ketentuan paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari PBB P2 yang terutang.
- (4) Besarnya pengurangan karena kenaikan Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (5) ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 29

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diberikan kepada Wajib Pajak atas PBB P2 yang terutang yang tercantum dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau Keputusan Keberatan.
- (2) PBB P2 yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pokok pajak dan/atau sanksi administratif.
- (3) SKPD dan STPD PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah diberikan Pengurangan tidak dapat dimintakan pengurangan sanksi administratif.

Pasal 30

- (1) Pengurangan diberikan atas permohonan Wajib Pajak yang diajukan secara:
 - a. perseorangan, untuk PBB P2 yang terutang sebagaimana tercantum dalam Pasal 29 ayat (1); atau
 - b. kolektif, untuk PBB P2 yang terutang yang tercantum dalam SPPT.
- (2) Permohonan pengurangan atas suatu SPPT, baik secara perseorangan maupun kolektif, dapat diajukan :
 - a. sebelum SPPT diterbitkan dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 1) atau Pasal 27 ayat (3) atau Pasal 27 ayat (4);
 - b. setelah SPPT diterbitkan dalam hal :
 - 1) kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2)

- huruf a angka 1);
 - 2) kondisi tertentu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 2), angka 3), angka 4), atau angka 5)
 - 3) objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b.
 - 4) objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5)
- (3) Permohonan pengurangan yang diajukan secara perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau Keputusan Keberatan;
 - b. diajukan kepada Kepala BAPENDA secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase Pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
 - c. Dilampiri sebagai berikut :
 - 1) foto copy kartu tanda penduduk (KTP), atau dokumen lainnya yang dipersamakan;
 - 2) fotokopi SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau Keputusan Keberatan;
 - 3) fotokopi rekening listrik wajib pajak dan/atau objek pajak;
 - 4) rekening PDAM (jika ada) wajib pajak dan/atau objek pajak;
 - 5) foto Lokasi objek pajak;
 - 6) Surat Keterangan Tidak Mampu dari desa/kelurahan yang diketahui oleh Camat bagi permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2.
- (3) Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak berlaku ketentuan sebagai berikut :
- 1) surat permohonan harus dilampiri dengan Surat Kuasa Khusus, untuk Wajib Pajak Badan atau Wajib Pajak orang pribadi dengan PBB P2 yang terutang lebih dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - 2) surat permohonan harus dilampiri dengan surat kuasa, untuk Wajib Pajak orang pribadi dengan PBB P2 yang terutang sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (4) Permohonan pengurangan diajukan dalam jangka waktu :
- 1) 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, atau Keputusan Keberatan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kuasanya.
 - 2) 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT, sejak tanggal terjadinya bencana alam, atau sejak tanggal terjadinya sebab lain yang luar biasa, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kuasanya.
- (5) Permohonan pengurangan tidak sedang diajukan keberatan atas SPPT atau SKPD dan STPD PBB P2 yang dimohonkan Pengurangan, atau dalam hal diajukan keberatan telah diterbitkan Surat Keputusan Keberatan, atas Surat Keputusan Keberatan dimaksud tidak diajukan Banding.
- (6) Permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memenuhi persyaratan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk beberapa SPPT Tahun Pajak yang sama;
 - b. diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase Pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
 - c. diajukan kepada Kepala BAPENDA;

- d. permohonan pengurangan diajukan melalui:
 - 1) Pengurus Legiun Veteran Republik Indonesia (LVRI) setempat bagi wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a angka 1;
 - 2) Kepala Desa/Lurah setempat bagi pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b angka, angka 3, angka 4 dan angka 5.
- e. dilampiri fotokopi SPPT/Surat Ketetapan yang dimohonkan Pengurangan dan foto copy kartu tanda penduduk (KTP), atau dokumen lainnya yang dipersamakan;
- f. diajukan dalam jangka waktu:
 - 1) 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT;
 - 2) 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya bencana alam;
 - 3) 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya sebab lain yang luar biasa, kecuali apabila Wajib Pajak melalui Kepala Desa/Lurah atau pihak yang terkait dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak, dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
- g. tidak sedang diajukan keberatan atas SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD yang dimohonkan Pengurangan, atau dalam hal diajukan keberatan telah diterbitkan Keputusan Keberatan dan atas Keputusan Keberatan dimaksud tidak diajukan Banding.

Pasal 31

- (1) Permohonan Pengurangan secara perseorangan dan kolektif yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) dan ayat (5) dianggap bukan sebagai permohonan sehingga dijawab dengan klausul tidak dapat dipertimbangkan.
- (2) Dalam hal permohonan Pengurangan tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BAPENDA dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal permohonan tersebut diterima, harus memberitahukan secara tertulis disertai alasan yang mendasari kepada Wajib Pajak.

Pasal 32

- (1) Kepala BAPENDA dapat menolak atau mengabulkan permohonan pengurangan secara perseorangan dan kolektif yang memenuhi persyaratan.
- (2) Dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, Kepala BAPENDA harus memberikan jawaban atas permohonan pengurangan secara perseorangan dan kolektif.
- (3) Dalam hal jawaban atau permohonan pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ada keputusan, permohonan dianggap dikabulkan.

BAB XIV

PEMBATALAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 33

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala BAPENDA dapat membatalkan SPPT/SKPD/SKPDKB/SKPDKBT/STPD/Keputusan Keberatan yang tidak benar.
- (2) SPPT/SKPD/SKPDKB/SKPDKBT/STPD/Keputusan Keberatan yang dapat dibatalkan adalah :
 - a. objek pajaknya tidak ada;

- b. hak subjek pajak terhadap objek pajak dinyatakan batal berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. objek pajak yang termasuk pengecualian objek pajak PBB P2 berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. objek pajak yang tercantum dalam SPPT PBB P2 berdasarkan keputusan pembatalan penetapan sebagai Wajib Pajak.
- (3) Permohonan Pembatalan yang diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
- a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SPPT atau SKPD;
 - b. diajukan kepada Kepala BAPENDA secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan alasan pengajuan pembatalan;
 - c. dilampiri :
 - 1) fotokopi SPPT/ SKPD/ SKPDKB/ SKPDKBT/ STPD/ Keputusan Keberatan yang dimohonkan Pembatalan;
 - 2) dilampiri Surat Keterangan dari desa/kelurahan yang diketahui oleh Camat terkait alasan permohonan pembatalan;
 - 3) surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak, maka harus dilampiri dengan Surat Kuasa Khusus;
 - d. tidak sedang diajukan pembetulan, keberatan, banding atau pengurangan atas SPPT/SKPD/SKPDKB/SKPDKBT/STPD/Keputusan Keberatan yang dimohonkan Pembatalan.
- (4) Kepala BAPENDA menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan.

Pasal 34

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala BAPENDA dapat menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan atau kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahannya.
- (2) Wajib Pajak dapat mengajukan surat permohonan penghapusan sanksi administrasi kepada Kepala BAPENDA atas sanksi administrasi yang terdapat dalam STPD;
- (3) Surat Permohonan penghapusan sanksi administrasi disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan :
 - a. asli SKPDKB, SKPDKBT, STPD;
 - b. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain;
 - c. Wajib Pajak menyampaikan surat permohonan penghapusan sanksi administrasi disertai dokumen pendukungnya kepada BAPENDA.
- (4) Kepala BAPENDA memiliki jangka waktu 12 (dua belas) bulan untuk menjawab permohonan wajib pajak dengan Keputusan Kepala BAPENDA.
- (5) Dalam hal setelah melewati jangka waktu 12 (dua belas) bulan tidak ada keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka permohonan dianggap dikabulkan.

Pasal 35

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan surat permohonan pembatalan kepada Kepala BAPENDA atas suatu SPPT;
- (2) Surat Permohonan pembatalan disampaikan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan :
 - a. asli SPPT;
 - b. fotokopi KTP/SIM/Paspor/Kartu Keluarga/identitas lain.
- (3) Wajib Pajak menyampaikan surat permohonan pembatalan disertai dokumen pendukungnya kepada BAPENDA.

- (4) Kepala BAPENDA memiliki jangka waktu 12 (dua belas) bulan untuk menjawab permohonan wajib pajak dengan Keputusan Kepala BAPENDA.
- (5) Dalam hal setelah melewati jangka waktu 12 (dua belas) bulan tidak ada keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka permohonan dianggap dikabulkan.

BAB XV ANGSURAN DAN PENUNDAAN PEMBAYARAN

Pasal 36

- (1) Bupati dapat memberikan fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak berdasarkan permohonan Wajib Pajak yang ditetapkan dalam keputusan Bupati.
- (2) Permohonan fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala BAPENDA.
- (3) Pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang atau Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau keadaan kahar Wajib Pajak sehingga Wajib Pajak tidak mampu memenuhi kewajiban pelunasan Pajak pada waktunya.
- (4) Dalam pemberian fasilitas angsuran atau penundaan pembayaran Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati memperhatikan kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir.
- (5) Keputusan Bupati atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa:
 - a. menyetujui jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan sesuai dengan permohonan Wajib Pajak;
 - b. menyetujui sebagian jumlah angsuran Pajak dan/atau masa angsuran atau lamanya penundaan yang dimohonkan Wajib Pajak; atau
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (6) Pembayaran angsuran setiap masa angsuran dan pembayaran Pajak yang ditunda disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (7) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. kebakaran;
 - c. kerusuhan massal atau huru-hara;
 - d. wabah penyakit; dan/ atau
 - e. keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati.

Pasal 37

Tata Cara Angsuran Pembayaran Pajak Daerah adalah sebagai berikut :

- a. Kepala BAPENDA menerima Surat Permohonan Angsuran dari Wajib Pajak;
- b. Kepala BAPENDA mengadakan pemeriksaan untuk dijadikan bahan penerbitan Perjanjian Angsuran atau Penolakan Angsuran;
- c. Kepala BAPENDA membuat Surat Perjanjian Angsuran dan daftar Angsuran untuk ditandatangani Bupati apabila permohonan disetujui;
- d. Dalam hal permohonan angsuran tidak disetujui atau ditolak maka kepala BAPENDA menerbitkan Penolakan Angsuran yang ditandatangani oleh Bupati;

- e. Kepala BAPENDA menyerahkan Surat Perjanjian Angsuran/Penolakan Angsuran kepada Wajib Pajak dan/atau kepada pihak yang terkait; dan
- f. Pembayaran angsuran yang disetujui sebagaimana dimaksud huruf c untuk setiap masa angsuran disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Pasal 38

Tata Cara Penundaan Pembayaran Pajak Daerah sebagai berikut :

- a. Kepala BAPENDA menerima Surat Permohonan Penundaan Pembayaran dari Wajib Pajak;
- b. Kepala BAPENDA mengadakan penelitian untuk dijadikan bahan dalam pemberian Keputusan Penundaan Pembayaran;
- c. Kepala BAPENDA membuat Surat Keputusan Persetujuan Penundaan Pembayaran untuk ditandatangani oleh Bupati berdasarkan Penelitian sebagaimana dimaksud huruf b jika permohonan penundaan diterima;
- d. Dalam hal permohonan penundaan Pembayaran tidak disetujui atau ditolak maka kepala BAPENDA menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Penundaan Pembayaran yang ditandatangani oleh Bupati;
- e. Kepala BAPENDA menyerahkan Surat Keputusan Persetujuan Penundaan Pembayaran /Penolakan penundaan pembayaran kepada Wajib Pajak dan/atau kepada pihak-pihak yang terkait; dan
- f. Pembayaran atas penundaan pembayaran yang disetujui sebagaimana dimaksud huruf c disertai bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari jumlah Pajak yang masih harus dibayar, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

Pasal 39

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), harus diajukan paling lama 9 (sembilan) hari kerja sebelum saat jatuh tempo pembayaran utang pajak berakhir disertai alasan dan jumlah pembayaran pajak yang dimohon diangsur atau ditunda.
- (2) Apabila ternyata batas waktu 9 (sembilan) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi oleh Wajib Pajak karena keadaan di luar kekuasaannya, permohonan Wajib Pajak masih dapat dipertimbangkan oleh Kepala BAPENDA sepanjang Wajib Pajak dapat membuktikan kebenaran keadaan di luar kekuasaannya tersebut.

Pasal 40

- (1) Kepala BAPENDA menerbitkan surat keputusan atas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5), berupa menerima seluruhnya, menerima sebagian, atau menolak, paling lama 12 (dua belas) bulan setelah tanggal diterimanya permohonan.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat, Kepala BAPENDA tidak memberi suatu keputusan, permohonan Wajib Pajak dianggap diterima.
- (3) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menerima seluruhnya atau sebagian, dengan jangka waktu masa angsuran atau penundaan tidak melebihi 12 (dua belas) bulan dengan mempertimbangkan kesulitan likuiditas atau keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak.
- (4) Kepala BAPENDA atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak dengan dikenakan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan.

- (5) Terhadap utang pajak yang telah diterbitkan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau ayat (2) tidak dapat lagi diajukan permohonan untuk mengangsur atau menunda pembayaran.

BAB XVI PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PAJAK

Pasal 41

- (1) Atas kelebihan pembayaran Pajak, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kepala BAPENDA 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) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) telah dilampaui dan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran Pajak dianggap dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (5) Apabila Wajib Pajak mempunyai Utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu Utang Pajak lainnya.

BAB XVII PELAYANAN PBB P2

Pasal 42

- (1) Jenis-jenis Pelayanan yang berhubungan dengan permasalahan PBB P2, yaitu :
 - a. Pendaftaran data objek pajak adalah pendaftaran objek pajak baru, baik dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri maupun dikarenakan pendataan ulang oleh petugas Pendataan.
 - b. Mutasi Objek/Subjek pajak adalah pendaftaran ulang objek pajak dikarenakan adanya perubahan yang disebabkan oleh perubahan luas, baik tanah maupun bangunan, perubahan spesifikasi tanah maupun bangunan serta adanya mutasi objek pajak, termasuk perubahan nama Wajib Pajak.
 - c. Pembedulan SPPT/SKPD adalah pendaftaran permohonan pembedulan SPPT/SKPD karena salah nama, salah alamat, salah hitung dan salah zona nilai tanah.
 - d. Penerbitan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini

Pasal 43

Pedoman dalam melaksanakan setiap tugas dan fungsi terkait dengan Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Cilacap sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

BAB XVIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 44

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku :

- a. Peraturan Bupati Cilacap Nomor 279 Tahun 2018 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cilacap (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2018 (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2018 Nomor 279));
- b. Peraturan Bupati Cilacap Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Cilacap Nomor 279 Tahun 2018 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Cilacap (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2020 (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2020 Nomor 109));
- c. Peraturan Bupati Cilacap Nomor 111 Tahun 2022 tentang Mekanisme Keberatan, Pengurangan, Angsuran, Penghapusan Sanksi Administrasi dan Pembatalan Ketetapan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Cilacap Tahun 2022 Nomor 111)

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 45

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cilacap
pada tanggal 3 Juli 2024

Pj. BUPATI CILACAP,

Cap&Ttd

AWALUDDIN MUURI

Diundangkan di Cilacap
pada tanggal 3 Juli 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN CILACAP,

Cap&Ttd

SUJITO

BERITA DAERAH KABUPATEN CILACAP TAHUN 2024 NOMOR 19

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI CILACAP
NOMOR 19 TAHUN 2024
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN DI KABUPATEN
CILACAP

PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
DI KABUPATEN CILACAP

- A. Deskripsi
Prosedur ini menguraikan tentang tata cara pemungutan pajak daerah berdasarkan penetapan Bupati (*Official Assessment System*) yang meliputi tata cara pendaftaran dan pendataan, pelaporan, penetapan, pembayaran, dan penagihan pajak.
- B. Pihak Terkait
1. Kepala BAPENDA;
 2. Kepala Bidang Pendataan;
 3. Kepala Bidang Penetapan;
 4. Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan;
 5. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan;
 6. Teller pada Bank yang ditunjuk/tempat pembayaran yang ditunjuk;
 7. Pelaksana Bidang Pendataan;
 8. Pelaksana Bidang Penetapan;
 9. Wajib Pajak.
- C. Dokumen yang digunakan
1. SPOP
 2. LSOP
 3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2);
 4. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (DHKP PBB-P2);
 5. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) LB/KB/KBT;
- D. Dokumen yang dihasilkan
1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2);
 2. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (DHKP PBB-P2)
 3. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD);
 4. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) LB/KB/KBT;
- E. Prosedur Kerja
1. PENDAFTARAN WAJIB PAJAK.
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan ke BAPENDA melalui Petugas Pelayanan;
 - b. Wajib pajak mengisi formulir SPOP dan atau LSPOP pendaftaran secara lengkap sesuai keadaan Wajib/Subjek Pajak dan Objek Pajak;
 - c. Petugas pada Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan merekam data Wajib/Subjek Pajak dan Objek Pajak yang telah disetujui Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan ke dalam Aplikasi;
 - d. Proses selesai.

Jangka Waktu: Paling lama 2 Hari kerja sejak berkas lengkap

2. PENDATAAN WAJIB PAJAK.

- a. Petugas pada Sub Bidang Pendaftaran, Pendataan melakukan Pendaftaran, Pendataan langsung ke Wajib Pajak dan memberikan informasi mengenai kewajiban wajib pajak daerah;
- b. Dengan didampingi oleh petugas, Wajib Pajak diminta mengisi SPOP dan/atau LSPOP secara lengkap sesuai keadaan Objek Pajak;
- c. Petugas pada Sub Bidang Pendaftaran, Pendataan merekam data Wajib Pajak dan Objek Pajak ke dalam Aplikasi;
- d. Proses selesai.

Jangka Waktu: Paling lama 2 Hari kerja sejak berkas lengkap

3. PROSEDUR PENERBITAN SK NJOP

- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ke BAPENDA.
- b. Petugas Pelayanan menerima permohonan penerbitan surat keterangan NJOP kemudian meneliti kelengkapan persyaratan dan diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan;
- c. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk menyiapkan konsep Surat Keterangan NJOP.
- d. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menyusun konsep surat keterangan NJOP dan menyampaikan konsep tersebut kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan.
- e. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan meneliti, menyetujui dan memaraf konsep surat tugas pembuatan keterangan NJOP, kemudian menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala Bidang Penetapan untuk ditandatangani.
- f. Kepala Bidang Penetapan menyetujui dan menandatangani Surat Keterangan NJOP, kemudian mengembalikan SK tersebut kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk diteruskan kepada pemohon.
- g. Proses Selesai.

Jangka Waktu : Paling lama 5 (lima) hari kerja sejak surat permohonan diterima.

4. PROSEDUR PELAKSANAAN CETAK MASSAL SPPT DAN DHKP PBB P2

- a. Kepala BAPENDA menugaskan Kepala Bidang Penetapan untuk mempersiapkan pelaksanaan proses cetak massal SPPT dan DHKP PBB dan masing-masing diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan.
- b. Kepala Sub Bidang Penetapan menugaskan pelaksana pada Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk mempersiapkan basis data PBB P2 untuk proses cetak massal.
- c. Pelaksana pada Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan mempersiapkan basis data PBB P2 sesuai dengan Petunjuk Teknis Cetak Massal. Setelah seluruh proses persiapan cetak massal selesai dilakukan, Pelaksana pada Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan melaporkan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan dan diteruskan kepada Kepala Bidang Penetapan.

- d. Kepala Bidang Penetapan melaporkan kepada Kepala BAPENDA bahwa proses cetak massal SPPT dan DHKP PBB P2 dapat dilaksanakan.
- e. Kepala BAPENDA menentukan tanggal mulai cetak massal, tanggal ketetapan dan tanggal jatuh tempo SPPT PBB P2, serta memerintahkan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan melalui Kepala Bidang Penetapan untuk melaksanakan cetak massal SPPT dan DHKP PBB P2.
- f. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk melaksanakan pencetakan massal SPPT dan DHKP PBB berdasarkan data SPOP dan/atau LSPOP yang terdapat pada basis data.
- g. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan melakukan pencetakan massal SPPT dan DHKP PBB P2, kemudian menyortir dan memvalidasi SPPT dan DHKP PBB P2.
- h. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan melakukan pengesahan terhadap SPPT dan DHKP PBB P2.
- i. Pengesahan SPPT sebagaimana dimaksud pada huruf h dapat dilakukan dengan cara :
 - 1) Tanda tangan dan stempel basah;
 - 2) Cap tanda tangan dan stempel;
 - 3) Cetakan tanda tangan dan stempel;
 - 4) Tanda tangan elektronik.
- j. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan membuat konsep Surat Pengantar dan Berita Acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB P2.
- k. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan membuat konsep Surat Pengantar dan Berita Acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB.
- l. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan meneliti dan memaraf konsep Surat Pengantar dan Berita Acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB P2 dan meneruskan kepada Kepala Bidang Penetapan.
- m. Kepala Bidang Penetapan meneliti dan memaraf konsep Surat Pengantar dan Berita Acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB P2 dan meneruskan kepada Kepala BAPENDA.
- n. Kepala BAPENDA meneliti dan menandatangani Surat Pengantar dan Berita Acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB P2, kemudian mengembalikan kepada Kepala Bidang Penetapan dan diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan.
- o. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk mengirimkan SPPT dan DHKP PBB P2.
- p. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan mengirimkan SPPT DAN DHKP PBB P2 ke Desa/Kelurahan melalui Kecamatan untuk disampaikan kepada Wajib Pajak, DHKP untuk Desa/Kelurahan dan Kecamatan.
- q. Desa/Kelurahan mengisi berita acara penyampaian SPPT dan DHKP PBB P2 untuk disampaikan kembali ke BAPENDA.
- r. SPPT PBB P2 harus sudah sampai ke Wajib Pajak paling lambat tanggal 30 April.

- s. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian : Paling lama 40 (empat puluh) hari kerja.

5. PROSEDUR PEMBUATAN SALINAN SPPT

- a. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pencetakan Salinan SPPT ke BAPENDA;
- b. Petugas Pelayanan menerima permohonan pembuatan salinan SPPT penerbitan surat keterangan NJOP kemudian meneliti kelengkapan persyaratan dan diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan.
- c. kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana Seksi Perhitungan dan Penetapan untuk membuat konsep salinan SPPT;
- d. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan membuat konsep Salinan SPPT;
- e. Pelaksana Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menyerahkan konsep Salinan SPPT kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk diteliti;
- f. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan meneliti Salinan SPPT dan disampaikan kepada Kepala Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan;
- g. Kepala Bidang Penetapan menyetujui salinan SPPT, kemudian menyerahkan kembali Salinan SPPT kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk disampaikan kepada Petugas Pelayanan.
- h. Petugas Pelayanan menerima salinan SPPT dari Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan dan menyampaikan kepada Wajib Pajak dengan tanda terima.
- i. Proses selesai.

Jangka Waktu : Paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya permohonan.

6. PROSEDUR PERUBAHAN DATA AKIBAT MUTASI YANG DIAJUKAN WAJIB PAJAK

- a. Wajib pajak mengajukan permohonan mutasi subjek dan objek pajak (termasuk pemecahan dan penggabungan objek pajak) ke BAPENDA.
- b. Petugas Pelayanan menerima permohonan mutasi subjek dan/atau objek pajak, kemudian meneliti kelengkapan persyaratan dan kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan.
- c. Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan untuk meneliti dan memproses dokumen.
- d. Pelaksana Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan menyerahkan hasil penelitian kepada Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan dan diteruskan kepada Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan.
- e. Kepala Bidang Pendataan menyetujui permohonan wajib pajak dan memerintahkan pelaksana pada Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan melalui Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan untuk dilakukan perekaman data sesuai SPOP dan/atau LSPOP;

f. Proses selesai.

Jangka Waktu : Paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan.

7. PROSEDUR PERMOHONAN PEMBETULAN SPPT.

- a. Wajib pajak mengajukan permohonan pembetulan SPPT ke BAPENDA;
- b. Petugas Pelayanan menerima permohonan pembetulan SPPT, kemudian meneliti kelengkapan persyaratan dan kemudian diteruskan kepada Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan;
- c. Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan menugaskan Pelaksana Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan untuk meneliti dan memproses dokumen;
- d. Pelaksana Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan menyerahkan hasil penelitian kepada Kepala Sub Bidang Pendataan dan diteruskan kepada Kepala Bidang Pendataan;
- e. Kepala Bidang Pendataan menyetujui permohonan wajib pajak dan memerintahkan pelaksana pada Sub Bidang Pendataan melalui Kepala Sub Bidang Pendataan untuk dilakukan perekaman data sesuai SOP dan/atau LSPOP;
- f. Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan menyampaikan dokumen permohonan kepada Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk mencetak SPPT hasil pembetulan;
- g. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menugaskan Pelaksana pada Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan untuk mencetak SPPT hasil pembetulan.
- h. Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan menyerahkan SPPT hasil pembetulan kepada Petugas pelayanan menyerahkan SPPT hasil pembetulan kepada wajib pajak;
- i. Proses selesai.

Jangka Waktu : Paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan.

Pj. BUPATI CILACAP,

Cap&Ttd

AWALUDDIN MUURI