

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 16 TAHUN 2011

TENTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dengan ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah;
- b. bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang memperoleh manfaat dari padanya, oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada daerah melalui pajak;
- 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. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik

Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);

3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

10. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, Dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153);

19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pola Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Penunjukan Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional sebagai Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
23. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah ;
24. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

dan

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Ketua dan para Wakil Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Dinas Pelayanan Pajak adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Kepala Dinas Pelayanan Pajak adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
11. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
12. 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.
13. Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
14. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
15. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman, dan/atau laut.

16. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
17. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah kawasan atau areal permukaan tanah yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sarana kota/lingkungan, dan atau pengamanan jaringan prasarana, dan atau budidaya pertanian.
18. Kawasan hijau lindung adalah bagian dari kawasan hijau yang memiliki karakteristik alamiah yang perlu dilestarikan untuk tujuan perlindungan habitat setempat maupun untuk tujuan perlindungan wilayah yang lebih luas.
19. Kawasan hijau binaan adalah bagian dari kawasan hijau diluar kawasan hijau lindung untuk tujuan penghijauan yang dibina melalui penanaman, pengembangan, pemeliharaan maupun pemulihan vegetasi yang diperlukan dan didukung fasilitasnya yang diperlukan baik untuk sarana ekologis maupun sarana sosial kota yang dapat didukung fasilitas sesuai keperluan untuk fungsi penghijauan tersebut.
20. Benda Cagar Budaya adalah benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang merupakan kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau memiliki masa gaya yang khas dan memiliki masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan. Juga termasuk Benda Alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
21. Situs adalah lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.
22. Rumah Susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama.
23. Apartemen strata title adalah suatu bangunan bertingkat tinggi yang beratap dasar yang biasanya ditinggali orang sebagai tempat tinggal milik pribadi, yang bergandengan dengan milik bersama dalam bagian-bagian yang diperuntukan bagi pemakaian bersama, biasanya penghuninya lapisan masyarakat keatas, dengan dilengkapi sarana yang mewah dan modern.

24. 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.
25. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPKP adalah Nilai Jual Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), sebagai dasar penghitungan pajak.
26. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan daerah.
27. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

BAB II

NAMA PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipungut pajak atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.

BAB III

OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Bagian Kesatu

Objek Pajak

Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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) 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. jalan tol;
 - c. kolam renang;
 - d. pagar mewah;
 - e. tempat olahraga;
 - f. galangan kapal, dermaga;
 - g. taman mewah;
 - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - i. menara.
 - j. rumah susun.
 - k. apartemen strata title.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 4

- (1) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek 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 kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
 - d. merupakan cagar budaya yang tidak dimanfaatkan sebagai tempat hunian /tempat tinggal, dan kegiatan usaha atau sejenisnya,tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan ;
 - e. merupakan Ruang Terbuka Hijau (Kawasan hijau lindung dan hijau binaan), hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - f. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - g. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Bagian Kedua

Subjek Pajak

Pasal 5

- (1) Yang menjadi 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.
- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Peraturan Daerah ini.
- (3) Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Kepala Dinas Pelayanan Pajak atas nama Gubernur dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai Wajib Pajak.
- (4) Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
- (5) Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka Kepala Dinas Pelayanan Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
- (6) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Kepala Dinas Pelayanan pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- (7) Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Dinas Pelayanan Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

BAB IV
TARIF PAJAK

Pasal 6

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Tarif 0,01% (nol koma nol satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan kurang dari Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Tarif 0,1% (nol koma satu persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai dengan kurang dari Rp. 2.000.000.000. (dua miliar rupiah);
- c. Tarif 0,2% (nol koma dua persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.2.000.000.000.- (dua miliar rupiah) sampai dengan kurang dari Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh miliar rupiah);
- d. Tarif 0,3% (nol koma tiga persen) untuk Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan/atau Bangunan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) atau lebih.

BAB V

DASAR PENGENAAN, DAN CARA MENGHITUNG PAJAK

Bagian Kesatu

Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 1 (satu) tahun.
- (3) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua
Cara Perhitungan Pajak
Pasal 8

- (1) Besarnya pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan PBB atas Rumah Susun dan Apartemen Strata Title sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (2) huruf j dan k diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB VI
MASA, SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

Bagian Kesatu
Masa Dan Saat Terutang Pajak

Pasal 9

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

Bagian Kedua
Tempat Terutang Pajak

Pasal 10

Tempat Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB VII
PENDATAAN DAN PENETAPAN PAJAK

Bagian Kesatu
Pendataan

Pasal 11

- (1) Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

- (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan pelaporan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua

Penetapan Pajak

Pasal 12

- (1) Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Gubernur menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
- (2) Gubernur dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. apabila SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Gubernur sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
 - b. apabila 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 VIII

PEMUNGUTAN PAJAK

Bagian Kesatu

Tata Cara Pemungutan

Pasal 13

- (1) Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilarang diborongkan.
- (2) Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak terutang berdasarkan SPPT atau SKPD yang ditetapkan oleh Gubernur.
- (3) Pembayaran Pajak yang terutang dalam SPPT atau SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan SSPD.

Bagian Kedua
Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pasal 14

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
- (2) Pajak yang terhutang berdasarkan SKPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), 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) Gubernur 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 2% (dua persen) setiap bulan.
- (4) Pajak yang terutang dibayar ke Bank Pemerintah, Bank Daerah, Unit Pelayanan Perbendaharaan Daerah - BPKD, Bank Swasta atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Gubernur.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 15

- (1) Gubernur dapat menerbitkan STPD jika SPPT dan/atau SKPD tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran.
- (2) STPD merupakan dasar penagihan pajak.
- (3) Jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- (4) Jumlah pajak yang terutang berdasarkan STPD yang tidak dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

Pasal 16

Penagihan pajak seketika dan sekaligus tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran, apabila :

- a. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu;
- b. Wajib Pajak atau Penanggung Pajak memindahtangankan barang yang dimiliki atau dikuasai dalam rangka menghentikan atau mengecilkan kegiatan usaha yang dikerjakan di Indonesia;
- c. terdapat tanda-tanda bahwa Wajib Pajak atau Penanggung Pajak akan membubarkan kegiatan usahanya atau menggabungkan atau memekarkan usahanya atau memindahtangankan usaha yang dimiliki atau melakukan perubahan bentuk lainnya;
- d. kegiatan usaha akan dibubarkan atau ditutup oleh Gubernur; dan
- e. terjadi penyitaan atas barang Wajib Pajak atau Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Bagian Ketiga

Kadaluwarsa Penagihan Pajak

Pasal 17

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kadaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.
- (2) Kadaluwarsa penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertanggung apabila :
 - a. diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal diterbitkan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, kadaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian Surat Paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang Pajak secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, yaitu Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 18

- (1) Piutang Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kadaluwarsa dapat dihapuskan.
- (2) Gubernur menetapkan keputusan penghapusan Piutang Pajak Provinsi yang sudah kadaluwarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara penghapusan piutang Pajak yang sudah kadaluwarsa diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB IX

KEBERATAN DAN BANDING

Bagian Kesatu Keberatan

Pasal 19

- (1) Wajib Pajak mengajukan keberatan kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak, atas :
 - a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang;
 - b. Surat Ketetapan Pajak Daerah.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Wajib Pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (4) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Dinas Pelayanan Pajak yang ditunjuk untuk itu, atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat, menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan bagi kepentingan Wajib pajak.
- (5) Apabila diminta oleh Wajib pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Kepala Dinas Pelayanan Pajak wajib memberikan hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak secara tertulis.
- (6) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.

Pasal 20

- (1) Kepala Dinas Pelayanan Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (duabelas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (2) Sebelum surat keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan alasan tambahan atau penjelasan tertulis.
- (3) Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Pajak atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- (4) Dalam hal keberatan wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% (limapuluh persen) dari jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.
- (5) Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas ketetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a, wajib pajak yang bersangkutan harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut.
- (6) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Kepala Dinas Pelayanan Pajak tidak memberikan suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Bagian Kedua

Banding

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Pelayanan Pajak .
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, dengan alasan yang jelas dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan keberatan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding menangguhkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

Pasal 22

- (1) Jika pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 24 (duapuluh empat) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar.

- (3) Dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administrasi berupa denda sebesar 50% (limapuluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4) tidak dikenakan.
- (4) Dalam hal permohonan banding ditolak atau dikabulkan sebagian, wajib pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda 100% (seratus persen) dari jumlah pajak berdasarkan putusan banding dikurangi dengan pembayaran pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan .

BAB X

INSENTIF PEMUNGUTAN

Pasal 23

- (1) Instansi yang melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 24

- (1) Pejabat yang dalam jabatan atau tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan Objek Pajak, wajib :
 - a. menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan objek pajak secara tertulis kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak ;
 - b. memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Kepala Dinas Pelayanan Pajak.
- (2) Kewajiban memberikan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berlaku pula bagi pejabat lain yang ada hubungannya dengan objek pajak.

- (3) Dalam hal pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), terikat dengan kewajiban untuk memegang rahasia jabatan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan sepanjang menyangkut pelaksanaan Peraturan Daerah ini.
- (4) Tata cara penyampaian laporan dan permintaan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur oleh Gubernur.

Pasal 25

Pejabat yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

Terhadap hal-hal yang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Daerah ini, berlaku ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah.

BAB XII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 27

- (1) Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk tahun pajak 2012 dan sebelumnya berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.
- (2) Denda Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini, merupakan penerimaan daerah .
- (3) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat pajak terutang.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2013.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 30 Desember 2011

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 30 Desember 2011

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2011 NOMOR 16

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 16 TAHUN 2011
TENTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. UMUM

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sumber dana memegang peranan penting dalam mewujudkan keberhasilan pembangunan dan pemerintahan

Salah satu sumber dana yang cukup berperan penting bagi kelangsungan dan optimalisasi pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah penerimaan dari sektor pajak daerah, mengingat Daerah memiliki sumber daya alam yang sangat terbatas, oleh karena itu potensi pajak daerah menjadi penerimaan andalan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan. Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, serta penambahan objek pajak baru.

Adanya penambahan jenis pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan finansial daerah yang selama ini dirasakan masih belum mencukupi. Oleh karena itu dengan penambahan jenis pajak daerah ini serta keleluasaan dalam menerapkan tarif pajak daerah (diskresi tarif) sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dalam pembiayaan APBD paralel dengan peningkatan pelayanan masyarakat.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh manfaat atau kenikmatan dari tanah dan/atau bangunan, wajarlah menyerahkan sebagian daripadanya kepada daerah melalui pembayaran pajak untuk membiayai pembangunan dan kegiatan pemerintahan.

Dengan disahkannya Peraturan Pajak Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha di dalam memenuhi kewajiban

perpajakan daerah, dengan suatu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak masyarakat semakin meningkat serati aparat pemungut pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip good governance.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata cara Penghitungan Pajak, Ketentuan mengenai masa pajak dan saat terutang pajak serta ketentuan lainnya.

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)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan "Jalan Tol" adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

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 Pedesaan dan Perkotaan yang nilainya per meter persegi jalan sebesar Rp. 250.000. (dua ratus limapuluh ribu rupiah) atau lebih.

Huruf e

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 f

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 g

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. (duaratus ribu rupiah) atau lebih.

Huruf h

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 i

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 (3)

Yang dimaksud dengan Klasifikasi objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Pasal 4

Ayat(1)

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 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 tertentu. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf c
Cukup jelas

Huruf d
Cukup jelas

Huruf e
Cukup jelas

Huruf f
Cukup jelas

Huruf g
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 5

Ayat(1)
Cukup jelas

Ayat(2)
Cukup jelas

Ayat(3)

Ketentuan ini memberikan kewenangan Kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak atas nama Gubernur untuk menentukan subjek pajak Sebagai wajib pajak, apabila suatu objek Pajak belum jelas wajib pajaknya.

Contoh:

1. Subjek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka dalam hal A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan dipengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak. Penunjukan sebagai wajib pajak oleh Kepala Dinas Pelayanan Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Ayat(4)
Cukup jelas

Ayat(5)
Cukup jelas

Ayat(6)
Cukup jelas

Ayat(7)
Berdasarkan ketentuan dalam ayat ini, apabila Kepala Dinas Pelayanan Pajak tidak memberikan Keputusan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai Wajib Pajak.

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Ayat(1)

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut;
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Ayat(2)
Cukup jelas

Ayat(3)
Dalam menentukan NJOP untuk penilaian objek pajak khusus secara individual, dapat diserahkan kepada Kantor Jasa Penilai Publik atau pihak ketiga.

Pasal 8
Ayat (1)

Nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan sebelum dikalikan dengan tarif pajak, dikurangi terlebih dahulu dengan batas nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 15.000.000.- (limabelas juta rupiah).

Contoh : 1

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas : 200 m2 dengan harga jual Rp. 500.000/m2
- Bangunan seluas : 100 m2 dengan harga jual Rp. 400.000/m2

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai jual tanah : 200 x Rp. 500.000.- = Rp. 100.000.000.-
- Nilai jual bangunan : 100 x Rp. 900.000.- = Rp. 90.000.000.-
- Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan = Rp. 190.000.000.-
(Jumlah NJOP kurang dari Rp.200.000.000, penerapan tarif : 0,01%)
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 15.000.000.-
- Nilai Jual Tanah dan Bangunan Kena Pajak = Rp. 175.000.000.-

Besarnya Pajak Terutang PBB :

$$0,01\% \times \text{Rp.}175.000.000.- = \text{Rp.} 17.500.-$$

Contoh : 2

Wajib Pajak B mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas : 500 m2 dengan harga jual Rp.1.000.000/m2
- Bangunan Rumah seluas : 350 m2 dengan harga jual Rp. 1.500.000/m2.
- Pagar mewah seluas 150x2m dengan harga jual Rp.250.000/m2

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai jual tanah : 500 x Rp. 900.000.- = Rp.500.000.000.-
- Nilai jual bangunan rumah :
350 x Rp. 1.500.000.- = Rp.525.000.000.
- Nilai jual bangunan pagar mewah :
150x2x Rp.250.000.- = Rp. 75.000.000.
- Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan
- Nilai Jual Tanah dan Bangunan = Rp.1.100.000.000.-
(Jumlah NJOP kurang dari Rp.2.000.000.000 penerapan tarif : 0,1%)
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 15.000.000.-
- Nilai Jual Tanah dan Bangunan Kena Pajak = Rp.1.085.000.000.-
- Besarnya Pajak Terutang PBB :
0,1% x Rp.1.085.000.000.- = Rp. 1.085.000.-

Contoh : 3

Wajib Pajak C. mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas : 1.000 m2 dengan harga jual Rp.4. 000.000/m2
- Bangunan seluas : 700 m2 dengan harga jual Rp. 2.000.000/m2.
- Pagar mewah seluas 300 x 2m dengan harga jual Rp.350.000./m2
- Taman mewah seluas 200m2 dengan harga jual Rp.250.000/m2

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai jual tanah : 1.000 x Rp. 4.000.000.- = Rp.4.000.000.000.-

- Nilai jual bangunan :
700 x Rp. 2.000.000.- = Rp.1.400.000.000.-
- Nilai jual bangunan pagar mewah :
300x2x Rp.350.000.- = Rp.210.000.000.-
- Nilai jual taman mewah :
200 x Rp.250.000.- = Rp.50.000.000.- (+)
- Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan
= Rp.5.660.000.000.-
(Jumlah NJOP kurang dari Rp.10.000.000.000 penerapan tarif : 0,2%)
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.15.000.000.- (-)
- Nilai Jual Tanah dan Bangunan Kena Pajak
= Rp.5.645.000.000.-
- Besarnya Pajak Terutang PBB :
0,2% x Rp.5.645.000.000.- = Rp.11.290.000.-

Contoh : 4

Wajib Pajak D mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas : 1.500 m² dengan harga jual Rp.6.000.000/m²
- Bangunan seluas : 800 m² dengan harga jual Rp. 2.000.000/m².
- Pagar mewah seluas 300 x 2m dengan harga jual Rp.350.000./m²
- Taman mewah seluas 200m² dengan harga jual Rp.250.000/m²

Besarnya pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

- Nilai jual tanah : 1.500 x Rp. 6.000.000.- = Rp.9.000.000.000.-
- Nilai jual bangunan :
800 x Rp. 2.000.000.- = Rp.1.600.000.000.-
- Nilai jual bangunan pagar mewah :
300x2x Rp.350.000.- = Rp.210.000.000.-
- Nilai jual taman mewah :
200 x Rp.250.000.- = Rp.50.000.000.- (+)
- Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan
= Rp.10.860.000.000.-
(Jumlah NJOP Rp.10.000.000.000 atau lebih penerapan tarif : 0,3%)
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp.15.000.000.- (-)
- Nilai Jual Tanah dan Bangunan Kena Pajak
= Rp.10.845.000.000.-
- Besarnya Pajak Terutang PBB :
0,3% x Rp.10.845.000.000.- = Rp.32.535.000.-

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat(1)

Jangka waktu 1 (satu) tahun takwim/ kalender adalah dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember

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 2013 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 20 Januari 2013 bangunannya terbakar, maka pajak terhutang tetap berdasarkan keadaan objek pada tanggal 1 Januari 2013 yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar.
- b. Objek pajak pada tanggal 1 Januari 2013 berupa sebidang tanah tanpa bangunan di atasnya. Pada tanggal 10 Juli 2013 dilakukan pendataan, ternyata di atas tanah tersebut telah berdiri suatu bangunan, maka pajak yang terutang untuk tahun 2013 tetap dikenakan pajak berdasarkan keadaan pada tanggal 1 Januari 2013, sedangkan bangunan baru dikenakan pada tahun 2014.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat(1)

Dalam rangka pendataan, wajib pajak akan diberikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak untuk diisi dan dikembalikan kepada Dinas Pelayanan Pajak.

Ayat(2)

Yang dimaksud dengan jelas, benar dan lengkap adalah :

Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta dalam surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan daerah maupun wajib pajak sendiri.

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 kolom-kolom/ pertanyaan yang ada pada SPOP.

Lengkap, berarti seluruh kolom isian yang ada pada SPOP harus diisi secara lengkap.

Ayat(3)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat(1)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan atas dasar Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP), namun untuk membantu wajib pajak, SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data obyek pajak yang telah ada pada Dinas Pelayanan Pajak.

Ayat (2)

Ketentuan ayat ini memberi wewenang kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak untuk dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagai mana mestinya.

Huruf a

Wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya, walaupun sudah ditegur secara tertulis juga tidak menyampaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam surat teguran, Kepala Dinas Pelayanan Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah secara jabatan, dan dikenakan sanksi administrasi sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak.

Huruf b

Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain yang ada pada Dinas Pelayanan Pajak ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak dalam SPPT yang dihitung atas dasar SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak, Kepala Dinas Pelayanan Pajak menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah secara jabatan dan dikenakan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari selisih pajak yang terutang

Pasal 13

Ayat (1)

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan harus dilaksanakan oleh aparat pemerintah daerah. Yang dimaksud dengan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilarang diborongkan adalah pemungutan tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga atau swasta, harus dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Contoh:

Apabila SPPT diterima oleh wajib pajak tanggal 1 Maret 2013, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Agustus 2013.

Ayat (2)

Contoh:

Apabila SKPD diterima oleh wajib pajak tanggal 1 Maret 2013, maka jatuh tempo pembayarannya adalah tanggal 31 Maret 2013.

Ayat (3)

Contoh :

Apabila pajak terutang dalam SKPD sebesar Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) yang terbit pada tanggal 1 September 2013, berdasarkan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang, telah disetujui pembayaran angsuran sebanyak 3 (tiga) kali selama (3) tiga bulan berturut-turut dengan jumlah yang tetap setiap bulan sebesar Rp.30.000.000,00 maka perhitungan bunga untuk setiap angsuran dihitung sebagai berikut :

- Angsuran ke-1 (1 Oktober 2013) :
 $2\% \times \text{Rp.}90.000.000,00 = \text{Rp.}1.800.000,00$
- Angsuran ke-2 (1 November 2013) :
 $2\% \times \text{Rp.}60.000.000,00 = \text{Rp.}1.200.000,00$
- Angsuran ke-3 (1 Desember 2013) :
 $2\% \times \text{Rp.}30.000.000,00 = \text{Rp.}600.000,00$

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Dalam hal tagihan pajak yang terutang dibayar setelah jatuh tempo yang telah ditentukan, penagihannya dilakukan dengan surat paksa berdasarkan Undang Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 19 Tahun 2000.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Saat kedaluwarsa penagihan pajak ini perlu ditetapkan untuk memberi kepastian hukum kapan utang pajak tersebut tidak dapat ditagih lagi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Pengakuan utang Pajak secara langsung adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang Pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan pengakuan utang pajak secara tidak langsung adalah Wajib Pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai utang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.

Contoh :

- Wajib Pajak mengajukan permohonan angsuran/penundaan pembayaran.
- Wajib Pajak mengajukan permohonan keberatan.
- Wajib Pajak mengajukan permohonan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Keberatan terhadap SPPT dan SKPD harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi waktu yang cukup kepada wajib pajak untuk mempersiapkan surat keberatan beserta alasan alasannya. Apabila ternyata batas waktu 3 (tiga) bulan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh wajib pajak karena keadaan diluar kekuasannya (*force mayeur*) maka tenggang waktu tersebut masih dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang oleh Kepala Dinas Pelayanan Pajak.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Dalam hal keberatan wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, dan wajib pajak tidak mengajukan permohonan banding, jumlah pajak berdasarkan keputusan keberatan dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan harus dilunasi paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan surat keputusan keberatan, dan penagihan dengan surat paksa akan dilaksanakan apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajak tersebut. Disamping itu wajib pajak dikenakan sanksi administrasi sebesar 50% (lima puluh persen).

Contoh :

Surat ketetapan pajak tahun 2013 sebesar Rp100.000.000,00. Sudah dibayar Rp.60.000.000,00. Surat keputusan keberatan ditetapkan pajaknya sebesar Rp.75.000.000,00. Maka selisih antara ketetapan keberatan dengan pajak yang sudah dibayar adalah :

$$\text{Rp.75.000.000,00} - \text{Rp.60.000.000,00} = \text{Rp15.000.000,00}$$

- Sanksi administrasi adalah sebesar :

$$50\% \times \text{Rp.15.000.000,00} = \text{Rp7.500.000,00}$$

- Dengan demikian sisa pajak yang harus dibayar adalah :

$$\text{Rp.15.000.000,00} + \text{Rp.7.500.000,00} = \text{Rp.22.500.000,00}$$

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Wajib pajak mengajukan keberatan kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak dan menyerahkan pada tanggal 1 Maret 2013. Apabila Kepala Dinas Pelayanan Pajak tidak memberikan jawaban atas keberatan wajib pajak sampai dengan akhir Pebruari 2014, maka besarnya ketetapan pajak yang dimohonkan wajib pajak dianggap diterima.

Pasal 21

Ayat (1)

Permohonan Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh wajib pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Pengadilan Pajak adalah badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman bagi wajib pajak atau penanggung pajak yang mencari keadilan terhadap sengketa pajak.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)

Dalam hal permohonan banding wajib pajak ditolak atau dikabulkan sebagian, jumlah pajak berdasarkan keputusan banding dikurangi dengan pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan harus dilunasi paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan putusan banding, dan penagihan dengan surat paksa akan dilaksanakan apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajak tersebut. Disamping itu wajib pajak dikenakan sanksi administrasi sebesar 100% (seratus persen).

Contoh :

Surat ketetapan pajak tahun 2013 sebesar Rp.100.000.000,00. Sudah dibayar Rp70.000.000,00. Surat putusan banding ditetapkan pajaknya sebesar Rp.90.000.000,00. Maka selisih antara ketetapan putusan banding dengan pajak yang sudah dibayarkan adalah :

$$\text{Rp.90.000.000,00} - \text{Rp.70.000.000,00} = \text{Rp.20.000.000,00}$$

- Sanksi administrasi adalah sebesar :
 $100\% \times \text{Rp.20.000.000,00} = \text{Rp.20.000.000,00}$
- Dengan demikian sisa pajak yang harus dibayar adalah :
 $\text{Rp.20.000.000,00} + \text{Rp.20.000.000,00} = \text{Rp.40.000.000,00}$

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "instansi" yang melaksanakan pemungutan adalah Dinas/Badan/Lembaga yang tugas pokok dan fungsinya melaksanakan pemungutan pajak.

Ayat (2)

Pemberian besarnya insentif dilakukan melalui pembahasan oleh Pemerintah Daerah dengan alat kelengkapan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang membidangi masalah keuangan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan obyek pajak adalah : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan Notaris Pejabat Pembuat Akte Tanah.

- Laporan tertulis tentang mutasi obyek pajak antara lain jual beli, hibah, warisan, harus disampaikan kepada Gubernur melalui Kepala Dinas Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan Pejabat lain antara lain : Kepala Kelurahan, Pejabat Dinas Tata Ruang, Pejabat Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan, Pejabat Kantor Pertanahan, Pejabat Balai Harta Peninggalan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 25

Yang dimaksud dengan Peraturan perundang-undangan antara lain : Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil, dan Staatsblad Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 29