



SALINAN

BUPATI REMBANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI REMBANG

NOMOR 7 TAHUN 2025

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI REMBANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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. 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);

6. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 171);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Rembang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Rembang.
4. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah;
5. Kepala BPPKAD adalah Pejabat yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. 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.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
9. 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.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.

11. Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkebunan, sektor perhutanan, sektor pertambangan minyak dan gas bumi, sektor pertambangan untuk perusahaan panas bumi, sektor pertambangan mineral atau batubara, dan sektor lainnya.
12. 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, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
15. 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.
16. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
17. Pajak yang Terutang adalah Pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
18. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data Objek Pajak dan Subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
19. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
21. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek objek PBB-P2 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
22. Nomor Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NOP adalah Nomor Identitas Objek Pajak dalam satuan blok dalam wilayah desa/kelurahan.
23. Daftar Himpunan Ketetapan Pajak yang selanjutnya disingkat DHKP adalah Himpunan Ketetapan Jumlah Wajib Pajak Dalam Satu Desa/atau Kelurahan.
24. Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah alat bukti pembayaran atas pajak terhutang.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.

26. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
27. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
28. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, STPD atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
30. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.
31. Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.
32. Utang Pajak adalah Pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administratif berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam SKPD atau surat sejenisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
33. Surat Teguran adalah surat yang diterbitkan oleh Pejabat untuk menegur Wajib Pajak untuk melunasi Utang Pajak.
34. Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak dan biaya Penagihan Pajak.
35. Jurusita Pajak adalah pelaksana tindakan Penagihan Pajak yang meliputi Penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan.
36. 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 dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
37. Kas Daerah adalah tempat penyimpanan uang Daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan Daerah dan membayar seluruh pengeluaran Daerah.
38. Penghapusan Piutang Pajak yang Sudah Kedaluwarsa adalah Penghapusan Piutang Pajak terhadap piutang-piutang yang tidak dapat/tidak mungkin ditagih lagi.
39. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
40. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat batas blok.
41. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya

- komponen fasilitas, untuk setiap penggunaan jenis penggunaan bangunan.
42. Tempat pembayaran adalah tempat yang ditetapkan/ditunjuk sebagai tempat untuk melakukan pembayaran/penyetoran pajak.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini:

- a. pendaftaran;
- b. pendataan;
- c. penilaian;
- d. penetapan;
- e. pembayaran;
- f. pengurangan, pembetulan, dan pembatalan ketetapan;
- g. pemeriksaan;
- h. surat tagihan pajak;
- i. penagihan;
- j. penentuan kembali dan penundaan tanggal/saat jatuh tempo;
- k. keberatan;
- l. gugatan; dan
- m. insentif fiskal.

BAB III

PENDAFTARAN

Pasal 3

- (1) Wajib Pajak PBB-P2 mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Kepala BPPKAD dengan menggunakan SPOP dan/atau LSPOP.
- (2) Wajib Pajak PBB-P2 dapat melakukan pemutakhiran data subjek dan/atau objeknya kepada Kepala BPPKAD menggunakan SPOP dan/atau LSPOP.
- (3) SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan melampirkan:
 - a. fotokopi identitas Wajib Pajak atau kuasanya apabila dikuasakan;
 - b. surat kuasa bermeterai cukup apabila permohonan diajukan oleh kuasanya;
 - c. surat tanda bukti hak atas Bumi dan/atau Bangunan;
 - d. surat keterangan kepala desa/lurah; dan
 - e. asli SPPT PBB-P2 Tahun Pajak berjalan bagi Wajib Pajak yang mengajukan perubahan data Wajib/Objek Pajak.
- (4) Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemutakhiran data Subjek dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui aplikasi e-layanan PBB-P2.
- (5) Pendaftaran Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemutakhiran data Subjek dan/atau Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan di desa/kelurahan.
- (6) Format SPOP, LSPOP dan surat keterangan kepala desa/lurah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV

PENDATAAN

Pasal 4

- (1) Kepala BPPKAD melakukan pendataan Wajib Pajak dan Objek Pajak PBB-P2 untuk memperoleh, melengkapi dan menatausahakan data Wajib Pajak dan/atau Objek Pajak, termasuk informasi geografis Objek Pajak untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.
- (2) Pendataan PBB-P2 meliputi seluruh Bumi dan/atau Bangunan dalam wilayah Daerah.
- (3) Pendataan Objek Pajak dilakukan dengan cara:
 - a. pasif, yaitu pendataan yang dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengisi, menandatangani, dan menyerahkan SPOP dan/atau LSPOP kepada BPPKAD;
 - b. aktif, yaitu pendataan oleh BPPKAD dengan menggunakan formulir SPOP dan/atau LSPOP melalui identifikasi Objek Pajak, verifikasi data Objek Pajak, dan pengukuran bidang Objek Pajak dengan mencocokkan data yang ada di BPPKAD dengan kondisi sebenarnya Objek dan Subjek Pajak di lapangan.
- (4) Dalam melakukan kegiatan pendataan pemeliharaan basis data PBB-P2, BPPKAD dapat bekerja sama dengan instansi yang terkait.

BAB V

PENILAIAN

Pasal 5

- (1) NJOP ditetapkan dengan Keputusan 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), perhitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (5) NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.

Pasal 6

- (1) Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak umum; dan
 - b. Objek Pajak khusus.
- (3) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. Objek Pajak standar; dan
 - b. Objek Pajak nonstandar.

- (4) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan luasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (5) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
 - a. jalan tol;
 - b. galangan kapal, dermaga;
 - c. lapangan golf;
 - d. pabrik semen/pupuk;
 - e. tempat rekreasi;
 - f. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
 - g. stasiun pengisian bahan bakar; dan
 - h. menara.

Pasal 7

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses penilaian.
- (3) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak umum; dan/ atau
 - c. NJOP Bangunan Objek Pajak khusus.

Pasal 8

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas area objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual.
- (4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 9

- (1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP.
- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b dihitung baik melalui penilaian massal maupun penilaian individual.
- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf c dihitung melalui penilaian individual.
- (5) penilaian individual untuk Bangunan Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal penilaian massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 10

- (1) penilaian massal dan penilaian individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.

Pasal 11

- (1) penilaian massal untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olah raga/rekreasi;
 - g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. lain-lain;
 - k. bangunan tidak kena pajak;
 - l. bangunan parkir;
 - m. apartemen/kondominium;
 - n. pompa bensin beserta kanopi;
 - o. tangki minyak; dan
 - p. gedung sekolah.

Pasal 12

- (1) Penilaian individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (2) Penilaian individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari penilaian individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3).

Pasal 13

- (1) Proses penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 12 dilaksanakan oleh pejabat penilai.
- (2) Persyaratan pejabat penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jabatan fungsional dibidang keuangan negara.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki pejabat penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah pejabat penilai tidak

- mencukupi, Bupati dapat menunjuk petugas penilai yang bersifat sementara, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. mengukuhkan kembali petugas penilai yang telah ditunjuk sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini; dan/atau
 - b. menunjuk pegawai negeri sipil yang akan diproyeksikan sebagai pejabat penilai sesuai dengan kualifikasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pejabat penilai.
- (4) Petugas penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melaksanakan penilaian PBB-P2 sampai dengan diangkatnya pejabat penilai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang jumlahnya sesuai kebutuhan Pemerintah Daerah.
 - (5) Petugas penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b harus memenuhi persyaratan:
 - a. telah mengikuti dan lulus pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait penilaian PBB-P2;
 - b. memiliki kemampuan melakukan penilaian PBB-P2; dan
 - c. telah mengikuti dan lulus sertifikasi penilai PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b ditentukan berdasarkan penilaian oleh Bupati.
 - (7) Pemenuhan sertifikasi penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (8) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama penilaian PBB-P2 dengan penilai publik dan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi pada bidang penilaian PBB-P2, dalam hal:
 - a. belum memiliki pejabat penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan petugas penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3);
 - b. jumlah dan kualifikasi pejabat penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan petugas penilai yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang tersedia belum mencukupi; dan
 - c. optimalisasi penerimaan PBB-P2.
 - (9) Pelaksanaan penilaian PBB-P2 yang dikerjasamakan dengan penilai publik dan instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

BAB VI

PENETAPAN

Pasal 14

- (1) Kepala BPPKAD menetapkan PBB-P2 terhutang berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dengan menggunakan SPPT.
- (2) Kepala BPPKAD dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
 - a. SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala BPPKAD sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; dan/atau
 - b. hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terhutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan Wajib Pajak.

Pasal 15

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 ditentukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam wilayah Daerah.

Pasal 16

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar:
 - a. 0,15% (nol koma lima belas persen) untuk NJOP senilai nol sampai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. 0,20% (nol koma dua puluh persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - c. 0,23% (nol koma dua puluh tiga persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sampai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); dan
 - d. 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).
- (2) Tarif PBB-P2 atas objek berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar:
 - a. 0,10% (nol koma sepuluh persen) untuk NJOP senilai nol sampai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. 0,15% (nol koma lima belas persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - c. 0,20% (nol koma dua puluh persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sampai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); dan
 - d. 0,23% (nol koma dua puluh tiga persen) untuk NJOP senilai lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Pasal 17

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) atau ayat (2).

BAB VII

PEMBAYARAN

Pasal 18

- (1) Wajib Pajak melakukan pembayaran PBB-P2 yang terutang berdasarkan SPPT atau SKPD PBB-P2.

- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di tempat pembayaran yang ditetapkan ke Rekening Kas Daerah dengan sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara kolektif dengan menggunakan kode billing yang diterbitkan oleh admin desa/kelurahan.
- (4) Jangka waktu pembayaran PBB-P2 terutang paling lambat:
 - a. 6 (enam) bulan sejak tanggal pengiriman SPPT; atau
 - b. 1 (satu) bulan sejak tanggal pengiriman SKPD PBB-P2.
- (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak membayar tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Pajak dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari Pajak terutang 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 serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.
- (6) Bukti pembayaran PBB-P2 berupa SSPD PBB-P2 yang diterbitkan oleh tempat pembayaran yang ditetapkan.

BAB VIII

PENGURANGAN, PEMBETULAN, DAN PEMBATALAN KETETAPAN

Bagian Kesatu Pengurangan Ketetapan

Pasal 19

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan terhadap setiap ketetapan SPPT/SKPD/STPD.
- (2) Permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan ketentuan:
 - a. karena kondisi tertentu Wajib Pajak; dan/atau
 - b. dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (3) Kondisi tertentu Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;
 - b. orang pribadi yang berpenghasilan rendah; dan
 - c. wajib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas tahun Pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin.
- (4) Bencana alam atau sebab lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. gempa bumi;
 - b. tsunami;
 - c. gunung meletus;
 - d. banjir;
 - e. kekeringan;
 - f. angin topan;
 - g. tanah longsor;
 - h. kebakaran; dan
 - i. wabah penyakit tanaman dan/atau wabah hama tanaman.
- (5) Bupati secara jabatan memberikan pengurangan terhadap setiap ketetapan Pajak terhutang PBB-P2.

- (6) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasar pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak PBB-P2; dan/atau
 - b. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah.
- (7) Pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 20

- (1) Permohonan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan karena kondisi tertentu Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a diberikan kepada Wajib Pajak atas Pajak Bumi dan Bangunan yang masih harus dibayar dalam:
 - a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang; atau
 - b. Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, berupa jumlah atau selisih Pajak Bumi dan Bangunan terutang, ditambah dengan denda administratif.
- (2) Permohonan Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b diberikan kepada Wajib Pajak atas Pajak Bumi dan Bangunan yang masih harus dibayar dalam:
 - a. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang untuk tahun pajak terjadinya bencana alam atau sebab lain yang luar biasa;
 - b. Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun pajak terjadinya bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, berupa jumlah atau selisih Pajak Bumi dan Bangunan terutang, ditambah dengan denda administratif; atau
 - c. Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan berupa jumlah pokok pajak di tambah dengan denda administratif yang diterbitkan atas:
 1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam huruf a; atau
 2. Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b, yang diterbitkan pada tahun terjadinya bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (3) Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diberikan:
 - a. paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen) dari Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); atau
 - b. paling tinggi 100% (seratus persen) dari Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang belum dilunasi oleh wajib pajak.

Bagian Kedua Pembetulan Ketetapan

Pasal 21

- (1) Kepala BPPKAD atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya dapat melakukan pembetulan SPPT, SKPD, atau STPD yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis seperti nama Wajib Pajak, alamat, luasan Objek Pajak, dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Atas permohonan pembetulan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPPKAD melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak.

- (3) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) BPPKAD dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (4) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) penerbitan Surat Keputusan Pembetulan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (5) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:
 - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah Pajak yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan Pajak; atau
 - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun penetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - c. menolak permohonan Wajib Pajak.
- (6) Permohonan pembetulan SPPT, SKPD, dan STPD PBB-P2 dapat diajukan secara perorangan maupun kolektif dengan ketentuan:
 - a. setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) surat keputusan atau surat penetapan;
 - b. diajukan kepada Kepala BPPKAD secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas;
 - c. Surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri dengan surat kuasa;
 - d. mengisi SPOP dan/atau LSPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani, untuk kesalahan ZNT dan kesalahan nama Wajib Pajak atau alamat objek atau Subjek Pajak, sedangkan untuk kesalahan yang disebabkan karena kekeliruan memasukkan data tidak perlu mengisi SPOP dan/atau LSPOP; dan
 - e. melampirkan bukti pendukung sebagai berikut:
 - 1) surat pengantar dari desa/kelurahan;
 - 2) asli SPPT/SKPD/STPD/SKPDLB tahun berkenaan;
 - 3) telah melunasi PBB-P2 5 tahun terakhir;
 - 4) fotokopi kartu tanda penduduk, kartu keluarga atau identitas lainnya dari Wajib Pajak;
 - 5) surat tanda bukti hak atas Bumi dan/atau Bangunan; dan
 - 6) surat keterangan kepala desa/lurah.

Bagian Ketiga Pembatalan Ketetapan

Pasal 22

- (1) Pembatalan atas SPPT/SKPD/STPD dapat dilakukan apabila SPPT/SKPD/STPD tersebut tidak benar dan seharusnya tidak diterbitkan.
- (2) Ketidakbenaran SPPT/SKPD/STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. data ganda Objek Pajak; dan/atau
 - b. objek Pajak tidak ditemukan.
- (3) Pengajuan permohonan pembatalan SPPT/SKPD/STPD PBB-P2 dapat diajukan secara perorangan/kolektif dengan persyaratan:
 - a. surat permohonan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
 - b. diajukan kepada Kepala BPPKAD;

- c. permohonan kolektif diajukan untuk SPPT dengan ketentuan tidak lebih dari Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- d. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak, dan dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak harus dilampiri dengan surat kuasa;
- e. surat pengantar dari desa/kelurahan untuk pengajuan secara perseorangan;
- f. fotokopi kartu tanda penduduk, kartu keluarga atau identitas lainnya dari Wajib Pajak;
- g. asli SPPT tahun yang berkenaan;
- h. khusus permohonan pembatalan secara kolektif dengan alasan objek tidak ada melampirkan surat pernyataan dari kepala desa/lurah yang menyatakan bahwa Objek Pajak yang dibatalkan tersebut tidak akan diajukan pendaftaran Objek Pajak baru, baik atas nama Wajib Pajak semula maupun atas nama wajib pajak lain; dan
- i. surat keterangan kepala desa/lurah.

BAB IX

PEMERIKSAAN

Bagian Kesatu Kewenangan Pemeriksaan

Pasal 23

- (1) Bupati berwenang melakukan Pemeriksaan.
- (2) Kewenangan Bupati untuk melakukan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Kepala BPPKAD.

Bagian Kedua Tujuan Pemeriksaan

Pasal 24

Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) bertujuan untuk:

- a. menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak; dan
- b. tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak dan retribusi Daerah.

Bagian Ketiga Pemeriksaan untuk Menguji Kepatuhan Pemenuhan Kewajiban Pajak

Pasal 25

Ruang lingkup Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dapat meliputi satu, beberapa, atau seluruh jenis Pajak, baik untuk satu atau beberapa masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak dalam tahun tahun sebelumnya maupun tahun berjalan.

Pasal 26

- (1) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, dilakukan dalam hal:
 - a. Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran Pajak;

- b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
 - c. Wajib Pajak yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (2) Analisis risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan mempertimbangkan perilaku dan kepatuhan Wajib Pajak yang meliputi:
- a. kepatuhan penyampaian SPTPD;
 - b. kepatuhan dalam melunasi Pajak terutang; dan
 - c. kepatuhan dalam membayar Utang Pajak masa Pajak/Tahun Pajak sebelumnya.

Pasal 27

- (1) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dilakukan dengan jenis Pemeriksaan lapangan dan/atau Pemeriksaan kantor.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dilakukan oleh pejabat pemeriksa dengan memperhatikan ketersediaan pejabat pemeriksa pada Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal pejabat pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia atau jumlahnya belum mencukupi kebutuhan Pemeriksaan, Bupati dapat menugaskan petugas pemeriksa untuk melaksanakan Pemeriksaan.
- (4) Dalam hal diperlukan, Bupati dapat menunjuk tenaga ahli untuk membantu proses Pemeriksaan yang dilakukan oleh pejabat pemeriksa dan/atau petugas pemeriksa berdasarkan surat tugas yang diterbitkan oleh Bupati.

Bagian Keempat Pemeriksaan untuk Tujuan Lain

Pasal 28

Ruang lingkup Pemeriksaan untuk tujuan lain dapat meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

Pasal 29

- (1) Pemeriksaan untuk tujuan lain dilakukan dengan kriteria paling sedikit:
 - a. pemberian NPWPD secara jabatan;
 - b. penghapusan NPWPD;
 - c. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak;
 - d. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
 - e. Pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak.
- (2) Pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan untuk memperoleh data, keterangan dan bukti yang berkaitan dengan:
 - a. harta yang dimiliki Wajib Pajak/Penanggung Pajak;
 - b. proses timbulnya tunggakan pajak berdasarkan LHP, KKP dan atau berita acara hasil Pemeriksaan;
 - c. kegiatan Penagihan aktif yang dilakukan; dan
 - d. upaya hukum dari Wajib Pajak/Penanggung Pajak.

Pasal 30

- (1) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dapat dilakukan dengan jenis Pemeriksaan lapangan atau Pemeriksaan kantor.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemeriksaan diatur dalam Peraturan Bupati tersendiri.

BAB X

SURAT TAGIHAN PAJAK

Pasal 31

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya Pajak, Kepala BPPKAD dapat menerbitkan STPD.
- (2) Kepala BPPKAD dapat menerbitkan STPD untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan dalam hal:
 - a. Pajak terutang tidak atau kurang dibayar;
 - 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 XI

PENAGIHAN

Pasal 32

- (1) Utang pajak sebagaimana tercantum dalam SPPT PBB-P2 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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan.

- (4) Imbauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan pemberian informasi kepada Penanggung Pajak sebagai pengingat agar Penanggung Pajak dapat melunasi Utang Pajaknya sebelum diterbitkannya Surat Teguran.
- (5) Imbauan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diberikan melalui surat imbauan atau melalui media lainnya.

Pasal 33

- (1) Dalam rangka melaksanakan Penagihan Pajak, Bupati menunjuk Kepala BPPKAD untuk melaksanakan Penagihan.
- (2) Kepala BPPKAD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. mengangkat dan memberhentikan Jurusita Pajak; dan
 - b. menerbitkan:
 1. Surat Teguran, surat peringatan atau surat lain yang sejenis;
 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) Kepala BPPKAD memerintahkan Jurusita Pajak untuk melakukan Penagihan Pajak.

Pasal 34

- (1) Penagihan Pajak diawali dengan penerbitan Surat Teguran.
- (2) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan surat peringatan atau bentuk lain yang fungsinya untuk menegur dan mengingatkan Penanggung Pajak untuk melunasi Utang Pajaknya dalam upaya Penagihan Pajak sebelum Surat Paksa diterbitkan.
- (3) Surat Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencantumkan batas waktu pelunasan Utang Pajak oleh Penanggung Pajak.
- (4) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terlampaui dan Wajib Pajak belum melunasi Utang Pajaknya, terhadap Penanggung Pajak diterbitkan Surat Paksa.
- (5) 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.
- (6) Dalam hal kewajiban pembayaran Utang Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum dilakukan setelah melewati jatuh tempo, diterbitkan Surat Paksa tanpa didahului Surat Teguran.

Pasal 35

- (1) Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) dan ayat (6) diberitahukan atau disampaikan oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak.
- (2) Dalam hal Penanggung Pajak tidak melunasi Utang Pajaknya setelah melewati jangka waktu 2 x 24 jam (dua kali dua puluh empat jam) sejak Surat Paksa disampaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan.
- (3) Surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) merupakan surat perintah yang diterbitkan untuk melaksanakan penyitaan.

Pasal 36

- (1) Dalam hal Utang Pajak dan/atau biaya Penagihan Pajak tidak dilunasi setelah dilaksanakan penyitaan berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3), Kepala BPPKAD berwenang melaksanakan penjualan secara lelang melalui kantor lelang terhadap barang yang disita.
- (2) Biaya Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan biaya pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, pengumuman lelang, pembatalan lelang, dan biaya lainnya sehubungan dengan Penagihan Pajak.

Pasal 37

- (1) Penjualan secara lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dilaksanakan paling cepat setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang.
- (2) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling cepat setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilakukan penyitaan.
- (3) Hasil lelang dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar biaya Penagihan Pajak dan sisanya untuk membayar Utang Pajak yang belum dibayar.

Pasal 38

- (1) Jurusita Pajak bertugas:
 - a. melaksanakan surat perintah Penagihan seketika dan sekaligus;
 - b. memberitahukan Surat Paksa;
 - c. melaksanakan penyitaan atas barang Penanggung Pajak berdasarkan surat perintah melaksanakan penyitaan; dan
 - d. melaksanakan penyanderaan berdasarkan surat perintah penyanderaan.
- (2) Jurusita Pajak dalam melaksanakan tugasnya harus dilengkapi dengan kartu identitas dan surat penugasan Jurusita Pajak serta harus diperlihatkan kepada Penanggung Pajak.
- (3) Dalam melaksanakan penyitaan, Jurusita Pajak berwenang memasuki dan memeriksa semua ruangan termasuk membuka lemari, laci, dan tempat lain untuk menemukan objek sita di tempat usaha, di tempat kedudukan, atau di tempat tinggal Penanggung Pajak, atau di tempat lain yang dapat diduga sebagai tempat penyimpanan objek sita.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya, Jurusita Pajak dapat meminta bantuan dari aparat penegak hukum dan/atau Perangkat Daerah terkait.
- (5) Jurusita Pajak menjalankan tugas di wilayah kerja Pejabat yang mengangkatnya, kecuali ditetapkan lain dengan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Jurusita Pajak melaksanakan Penagihan seketika dan sekaligus berdasarkan surat perintah Penagihan seketika dan sekaligus apabila:
 - a. penanggung Pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selamanya 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 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.
- (2) Surat perintah Penagihan seketika dan sekaligus minimal memuat:
- a. nama Wajib Pajak, atau nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak;
 - b. besarnya Utang Pajak;
 - c. perintah untuk membayar; dan
 - d. saat pelunasan Pajak.
- (3) Surat perintah Penagihan seketika dan sekaligus diterbitkan sebelum penerbitan Surat Paksa.

Pasal 40

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengakibatkan hapusnya Utang Pajak atau terhentinya pelaksanaan Penagihan Pajak.

Pasal 41

Ketentuan lebih lanjut mengenai Penagihan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 40 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pedoman Penagihan Pajak.

BAB XII

PENENTUAN KEMBALI DAN PENUNDAAN TANGGAL/SAAT JATUH TEMPO

Pasal 42

- (1) Bupati atas permintaan Wajib Pajak/karena jabatan dapat menentukan kembali tanggal/saat jatuh tempo pembayaran dikarenakan keterlambatan diterimanya SPPT.
- (2) Penentuan kembali tanggal/saat jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Kepala BPPKAD.

BAB XIII

KEBERATAN

Pasal 43

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala BPPKAD terhadap SPPT PBB-P2.

- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah Pajak terutang atau jumlah Pajak yang dipotong atau dipungut, berdasarkan penghitungan Wajib Pajak, dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SPPT PBB-P2 dikirim, kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan kahar.
- (4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar Pajak terutang dalam SPPT PBB-P2 paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai surat keberatan.
- (6) Tanda pengiriman surat keberatan melalui pengiriman tercatat atau melalui media lainnya, atau tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan Kepala BPPKAD, menjadi tanda bukti penerimaan surat keberatan.

Pasal 44

- (1) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 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.
- (2) Keadaan lain berdasarkan pertimbangan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan keadaan di luar kemampuan Wajib Pajak berdasarkan penilaian objektif Bupati yang menyebabkan Wajib Pajak tidak dapat memenuhi batas waktu pengajuan keberatan.
- (3) Keadaan lain berdasarkan pertimbangan Kepala BPPKAD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e antara lain dalam hal Wajib Pajak berada di daerah terpencil (*remote area*) atau adanya akuisisi Wajib Pajak oleh pihak lain yang menyebabkan Wajib Pajak terkendala mengajukan keberatan dan melengkapi dokumen pendukung pengajuan keberatan.

Pasal 45

- (1) 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.
- (2) Jumlah Pajak yang belum dibayar pada saat pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk sebagai Utang Pajak.

Pasal 46

- (1) Kepala BPPKAD harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1).
- (2) Dalam memberikan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala BPPKAD dapat melakukan Pemeriksaan.
- (3) Keputusan Kepala BPPKAD atas keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. menerima seluruhnya dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil

- penelitian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
- b. menerima sebagian dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sebagian sama dengan Pajak yang terutang menurut Wajib Pajak;
 - c. menolak dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian sama dengan Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak; atau
 - d. menambah besarnya jumlah Pajak yang terutang dalam hal Pajak terutang berdasarkan hasil penelitian lebih besar dari Pajak yang terutang dalam surat keputusan/ketetapan yang diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.

Pasal 47

- (1) Keputusan Kepala BPPKAD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) ditetapkan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (6).
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

Pasal 48

- (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.

Pasal 49

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Kepala BPPKAD paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut.
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas.
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menangguhkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.
- (4) Pengajuan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

- (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 dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (2) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya Putusan Banding.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan permohonan banding, sanksi administratif berupa denda sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 Pajak yang telah dibayar sebelum mengajukan keberatan.

BAB XIV

GUGATAN

Pasal 51

- (1) Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:
 - a. pelaksanaan Surat Paksa, surat perintah melaksanakan penyitaan, atau pengumuman lelang;
 - b. keputusan pencegahan dalam rangka Penagihan Pajak;
 - c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan; dan
 - d. penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur.
- (2) Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan ke badan peradilan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV

INSENTIF FISKAL

Pasal 52

- (1) Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Bupati dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha di daerahnya.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan, keringanan, dan pembebasan, atau penghapusan atas pokok Pajak dan/atau sanksinya.
- (3) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak atau diberikan secara jabatan oleh Bupati berdasarkan pertimbangan:
 - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
 - b. kondisi tertentu objek Pajak, seperti objek Pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak

- dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran Pajak;
- c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
 - d. untuk mendukung kebijakan Pemerintah Daerah dalam mencapai program prioritas Daerah; dan/ atau
 - e. untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.
- (4) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kewenangan Bupati sesuai dengan kebijakan Daerah dalam pengelolaan keuangan Daerah.
 - (5) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b, dilakukan dengan memperhatikan faktor:
 - a. kepatuhan pembayaran dan pelaporan Pajak oleh Wajib Pajak selama 2 (dua) tahun terakhir;
 - b. kesinambungan usaha Wajib Pajak;
 - c. kontribusi usaha dan penanaman modal Wajib Pajak terhadap perekonomian daerah dan lapangan kerja di daerah yang bersangkutan; dan/atau
 - d. faktor lain yang ditentukan oleh Bupati.
 - (6) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak pelaku usaha mikro dan ultra mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan sesuai dengan kriteria usaha mikro dan ultra mikro sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (7) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, disesuaikan dengan prioritas Daerah yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah Daerah.
 - (8) Pemberian insentif fiskal kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dilakukan dalam rangka percepatan penyelesaian proyek strategis nasional.

Pasal 53

- (1) Pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati dan diberitahukan kepada DPRD.
- (2) Pemberitahuan kepada DPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pertimbangan Bupati dalam memberikan insentif fiskal.

Pasal 54

- (1) Dalam hal pemberian insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) merupakan permohonan Wajib Pajak apabila diperlukan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan Pemeriksaan Pajak untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).
- (2) Pemeriksaan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan bahwa Wajib Pajak yang mengajukan permohonan insentif fiskal berhak untuk menerima insentif fiskal sesuai dengan pertimbangan dan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) dan ayat (5).

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 55

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rembang
pada tanggal 24 Maret 2025

BUPATI REMBANG,

ttd

HARNO

Diundangkan di Rembang
pada tanggal 24 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN REMBANG,

ttd

FAHRUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN REMBANG TAHUN 2025 NOMOR 7
Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum



Dedhy Nugraha S.H.,M.Si

Pembina

NIP. 19791206 200604 1 006