



**BUPATI PACITAN
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR 81 TAHUN 2022**

TENTANG

**PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 2 TAHUN 2013
TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2019**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PACITAN,

- Menimbang** : a bahwa guna melaksanakan ketentuan Pasal 3 ayat (3), Pasal 11 ayat (3), Pasal 13, Pasal 16 ayat (6), Pasal 20, Pasal 24 ayat (7), Pasal 26 ayat (3), Pasal 27 ayat (3), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019,
- b bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019,
- Mengingat** : 1 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679),
- 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573),
- 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757),

- 4 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322),
- 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781),
- 6 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2013 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2019 Nomor 1),
- 7 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pacitan (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pacitan (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2021 Nomor 9),
- 8 Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2021 Nomor 8),

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 2 TAHUN 2013 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2019.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan

- 1 Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pacitan
- 2 Bupati adalah Bupati Pacitan
- 3 Badan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat BKD adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pacitan
- 4 Kepala BKD adalah Kepala BKD Kabupaten Pacitan
- 5 Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

- 6 Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komoditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap
- 7 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan
- 8 Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten/Kota
- 9 Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut
- 10 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
- 11 Subjek PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan
- 12 Wajib PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan
- 13 Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender
- 14 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
- 15 Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya
- 16 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 sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah
- 17 Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah blangko SPOP yang digunakan apabila objek pajak tersebut ada bangunannya
- 18 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak
- 19 Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati

- 20 Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang
- 21 Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar
- 22 Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan
- 23 Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang
- 24 Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda
- 25 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, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan
- 26 Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak
- 27 Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak
- 28 Pemeriksaan di Bidang Perpajakan Daerah adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah
- 29 Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NPWP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan Hak dan Kewajiban perpajakannya
- 30 Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan kepada objek PBB-P2 sebagai sarana dalam administrasi perpajakan
- 31 Surat Tanda Terima Setoran yang selanjutnya disingkat STTS adalah alat bukti lunas pembayaran PBB-P2

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Tata cara pemungutan PBB-P2 mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam penatausahaan, penerimaan, dan pelaporan penerimaan PBB-P2

- (2) Tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi
- a pendaftaran, pendataan dan penelitian objek pajak,
 - b penerbitan, penelitian dan pembetulan SPPT,
 - c pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak,
 - d pengajuan dan penyelesaian keberatan,
 - e pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran,
 - f pemeriksaan pajak,
 - g pelaporan PBB-P2,
 - h penagihan PBB-P2, dan
 - i pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2

BAB III
TATA CARA PEMUNGUTAN PBB-P2

Bagian Kesatu
Tata Cara Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek Pajak

Paragraf 1
Tata Cara Pendaftaran

Pasal 3

- (1) Kegiatan pendaftaran dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil, mengisi dan mengembalikan SPOP dan/atau LSPOP ke BKD
- (2) SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh BKD dan harus diisi dengan jelas, benar, lengkap, dan ditandatangani oleh subjek pajak
- (3) Penyampaian SPOP dan/atau LSPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima Wajib Pajak

Paragraf 2
Tata Cara Pendataan

Pasal 4

- (1) Untuk mengetahui data objek pajak termasuk apabila terjadi mutasi utuh, mutasi pecah dan mutasi gabung dilakukan pendataan
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara
 - a pasif yaitu pendataan dengan penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP, dan
 - b aktif yaitu pendataan melalui identifikasi objek pajak, verifikasi data objek pajak dan pengukuran bidang objek pajak
- (3) Pendataan melalui identifikasi dilakukan pada objek pajak yang belum terdata dalam administrasi pembukuan PBB-P2
- (4) Pendataan melalui verifikasi dilakukan pada objek pajak yang belum terdata dalam administrasi pembukuan PBB-P2
- (5) Berdasarkan hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila ditemukan ketidaksesuaian antara data yang dimiliki Wajib Pajak dengan bukti di lapangan dilanjutkan pelaksanaan pemeriksaan

Pasal 5

- (1) Berdasarkan hasil pendataan terhadap objek pajak diberikan NOP
- (2) Pendataan terhadap mutasi penuh tidak menghilangkan NOP lama
- (3) Pendataan terhadap mutasi pecah atas tanah induk, masing-masing penerima pecahan mendapat NOP lain
- (4) Terhadap penggabungan beberapa NOP salah satu dari NOP tersebut dipakai untuk NOP induk sedangkan NOP lainnya dihapus

Pasal 6

Persyaratan untuk dikeluarkannya NOP adalah

- a melampirkan KTP/KK/dokumen lain yang sah,
- b melampirkan alat bukti kepemilikan,
- c surat keterangan dari Desa/Kelurahan, dan
- d mengisi formulir SPOP dan LSPOP disertai tanda tangan Wajib Pajak atau kuasanya

Pasal 7

- (1) Pendataan terhadap objek PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 termasuk dilakukan terhadap bangunan pagar mewah, tempat olahraga dan taman mewah yang memenuhi kriteria tertentu
- (2) Kriteria pagar mewah, tempat olahraga dan taman mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut
 - a pagar mewah adalah pagar dengan harga pembuatan Rp 1 500 000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi atau lebih,
 - b tempat olahraga adalah tempat olahraga yang dikomersialkan, dan
 - c taman mewah adalah taman dengan harga pembuatan Rp 1 500 000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi

Paragraf 3

Tata Cara Penilaian

Pasal 8

- (1) Penilaian merupakan kegiatan dalam rangka menetapkan NJOP
- (2) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui
 - a penilaian massal dimana NJOP bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tambah (ZNT) sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB), dan
 - b penilaian individu diterapkan pada objek pajak umum yang bernilai tinggi atau objek pajak khusus
- (3) Kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan 3 (tiga) pendekatan penilaian yaitu
 - a data pasar,
 - b biaya, dan/atau
 - c kapitalisasi pendapatan
- (4) Penilaian dengan pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian

- (5) Penilaian dengan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan
- (6) Penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan atau memiliki nilai komersil dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha

Bagian Kedua
Tata Cara Penerbitan, Penelitian dan Pembetulan SPPT

Paragraf 1
Tata Cara Penerbitan

Pasal 9

- (1) Berdasarkan SPOP dan/atau LSPOP, BKD menerbitkan SPPT yang merupakan ketetapan pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak
- (2) Wajib Pajak dapat memperoleh SPPT melalui
 - a pengambilan sendiri di BKD/Kelurahan/Desa tempat objek terdaftar atau ditempat lain yang ditunjuk, atau
 - b pengiriman melalui pos atau disampaikan oleh aparat BKD/Kelurahan/Desa

Paragraf 2
Tata Cara Penelitian

Pasal 10

- (1) Sebelum SPPT disampaikan pada Wajib Pajak dilakukan kegiatan penelitian terhadap isi SPPT
- (2) Kegiatan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap
 - a subjek pajak,
 - b objek pajak, dan/atau
 - c NJOP
- (3) Dalam hal ditemukan kesalahan seperti nama Wajib Pajak, SPPT ganda, alamat, luasan objek pajak dan ketetapan pajak, maka BKD melakukan pembetulan

Paragraf 3
Tata Cara Pembetulan SPPT

Pasal 11

- (1) Dalam hal SPPT telah disampaikan kepada Wajib Pajak menemukan kesalahan seperti nama Wajib Pajak, SPPT ganda, alamat, luasan objek pajak dan ketetapan pajak, Wajib Pajak mengajukan permohonan pembetulan kepada Kepala BKD
- (2) Permohonan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BKD melakukan verifikasi dan pembetulan

- (3) Verifikasi dan pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterimanya pengajuan/permohonan dari Wajib Pajak

Bagian Ketiga
Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Pajak

Paragraf 1
Pengurangan Pajak

Pasal 12

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan pajak atas
- a SPPT, atau
 - b SKPD
- (2) Pengajuan pengurangan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati Cq Kepala BKD paling lambat (3) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKPD oleh Wajib Pajak
- (3) Pengajuan pengurangan pajak terutang dapat diajukan oleh Wajib Pajak dalam hal
- a objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya dengan melampirkan syarat-syarat sebagai berikut
 - 1 *fotocopy* Kartu Tanda Anggota Veteran, atau *fotocopy* Surat Keputusan tentang Pengakuan, Pengesahan, dan Penganugerahan Gelar Kehormatan dari pejabat yang berwenang
 - 2 *fotocopy* bukti pelunasan PBB tahun pajak sebelumnya, dan
 - 3 dokumen pendukung lainnya
 - b objek pajak berupa lahan pertanian/perkebunan/perikanan/peternakan yang hasilnya sangat terbatas dengan melampirkan syarat sebagai berikut
 - 1 surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa
 - a) hasil pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan sangat terbatas, dan
 - b) penghasilan Wajib Pajak rendah
 - 2 *fotocopy* Kartu Keluarga/KTP,
 - 3 *fotocopy* rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon,
 - 4 *fotocopy* bukti pelunasan PBB tahun pajak sebelumnya, dan
 - 5 dokumen pendukung lainnya
 - c objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-P2 nya sulit dipenuhi dengan melampirkan syarat sebagai berikut
 - 1 *fotocopy* surat keputusan pensiunan,
 - 2 *fotocopy* slip pensiunan atau dokumen sejenis lainnya,
 - 3 *fotocopy* Kartu Keluarga/KTP,
 - 4 *fotocopy* rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon,
 - 5 *fotocopy* bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya, dan
 - 6 dokumen pendukung lainnya
 - d objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-P2 nya sulit dipenuhi dengan melampirkan syarat sebagai berikut
 - 1 surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa penghasilan Wajib Pajak rendah,
 - 2 *fotocopy* Kartu Keluarga/KTP,

- 3 *fotocopy* rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon,
 - 4 *fotocopy* bukti pelunasan PBB tahun pajak sebelumnya, dan
 - 5 surat keterangan miskin
- e objek pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah NJOP per meter persegiya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan dapat berupa
- 1 surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa penghasilan Wajib Pajak rendah,
 - 2 *fotocopy* Kartu Keluarga/KTP,
 - 3 *fotocopy* rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon,
 - 4 *fotocopy* bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya, dan
 - 5 dokumen pendukung lainnya
- f Wajib Pajak Badan Usaha yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaannya, dengan melampirkan syarat sebagai berikut
- 1 *fotocopy* laporan keuangan tahun sebelumnya,
 - 2 *fotocopy* SPT Tahunan PPh tahun pajak sebelumnya,
 - 3 *fotocopy* bukti pelunasan PBB-P2 tahun pajak sebelumnya, dan
 - 4 dokumen pendukung lainnya
- g Wajib Pajak yang objek pajaknya terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa, dengan melampirkan syarat sebagai berikut
- 1 surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan objek pajaknya terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa,
 - 2 surat keterangan yang mendukung alasan permohonan dari Kepala Desa/Lurah setempat atau instansi terkait, dan
 - 3 dokumen pendukung lainnya
- (4) Permohonan pengajuan pengurangan pajak dapat dilakukan perorangan atau kolektif
- (5) Dokumen yang diterbitkan terkait dengan permohonan pengurangan pajak adalah
- a surat keputusan pengurangan,
 - b uraian penelitian,
 - c surat pemberitahuan tidak dapat diproses,
 - d surat pengantar, dan
 - e Bukti Penerimaan Surat (BPS)

Paragraf 2
Pembatalan Ketetapan Pajak

Pasal 13

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan pembatalan pajak atas
 - a SPPT, atau
 - b SKPD
- (2) Pembatalan SPPT/SKPD adalah Keputusan Pembatalan SPPT/SKPD sebagai akibat penerbitan SPPT/SKPD yang tidak benar antara lain
 - a SPPT ganda,
 - b objek pajak tidak ada,
 - c objek/subjek pajak dinyatakan batal demi hukum, atau
 - d ketetapan pajak yang tidak benar dan/atau penetapan sebagai pajaknya

- (3) Persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan pembatalan pajak adalah
- a pengajuan secara tertulis dari Wajib Pajak atau kuasanya,
 - b surat kuasa dalam hal dikuasakan oleh pihak lain,
 - c SPPT asli/SKPD tahun yang bersangkutan,
 - d *fotocopy* KTP, KK atau Kartu Identitas lainnya dari Wajib Pajak, dan
 - e surat pengantar Lurah/Kepala Desa untuk pengajuan secara kolektif

Bagian Keempat
Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan

Paragraf 1
Tata Cara Pengajuan Keberatan

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan pajak atas
 - a SPPT, atau
 - b SKPD
- (2) Pengajuan keberatan pajak dapat dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKPD oleh Wajib Pajak kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya
- (3) Keadaan diluar kekuasaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah apabila objek pajak terkena bencana alam, perang/huru hara, wabah penyakit dan pemogokan umum

Pasal 15

Pengajuan keberatan atas besarnya pajak terutang dapat diajukan oleh Wajib Pajak dalam hal

- a luas objek PBB-P2 atau nilai jual objek PBB-P2 yang tercantum dalam SPPT atau SKPD tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, atau
- b perbedaan penafsiran antara Wajib Pajak dengan besaran ketetapan pajak terutang, maka akan dilaksanakan pemeriksaan lapangan oleh BKD

Pasal 16

Pengajuan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut

- a *fotocopy* identitas Wajib Pajak yang masih berlaku,
- b surat kuasa bagi yang dikuasakan,
- c *fotocopy* identitas penerima kuasa yang masih berlaku,
- d SPPT/SKPD asli tahun yang bersangkutan,
- e bukti pembayaran PBB-P2 tahun terakhir,
- f *fotocopy* surat tanah atau bangunan meliputi sertifikat, surat jual beli, hibah dan waris, dan
- g bukti pembayaran pajak sejumlah yang telah disetujui oleh Wajib Pajak

Pasal 17

- (1) Pengajuan keberatan atas pajak terutang diajukan secara perseorangan
- (2) Pengajuan keberatan atas pajak terutang yang nilainya kurang dari Rp 100 000,00 (seratus ribu rupiah) dapat diajukan secara kolektif atau perseorangan

- (3) BKD melakukan pemeriksaan berkas permohonan keberatan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar
- (4) BKD dalam melaksanakan pemeriksaan berkas permohonan keberatan dapat dibantu oleh tim Intensifikasi dan Ekstensifikasi PBB-P2
- (5) BKD dalam melaksanakan pemeriksaan berkas permohonan keberatan dapat melakukan peninjauan ke lokasi dan/atau meminta dokumen penunjang selain yang dipersyaratkan sebagai bahan kajian
- (6) Hasil pengkajian BKD sebagai dasar pengambilan keputusan untuk menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya pajak terutang
- (7) Keputusan atas permohonan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diberikan paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima
- (8) Apabila keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) menyebabkan terjadinya kekurangan pembayaran pajak maka diterbitkan SKPD

Paragraf 2
Tata Cara Penyelesaian Keberatan

Pasal 18

Keputusan atas keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (7) diberikan dengan mempertimbangkan

- a aspek alasan pengajuan keberatan,
- b aspek kelengkapan persyaratan pengajuan keberatan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, dan
- c data riil di lapangan

Pasal 19

- (1) Pemberian keputusan atas permohonan keberatan pajak yang besaran ketetapan pajaknya sampai dengan Rp 50 000 000,00 (lima puluh juta rupiah) ditetapkan oleh Kepala BKD
- (2) Pemberian keputusan atas permohonan keberatan pajak yang besaran ketetapan pajaknya lebih dari Rp 50 000 000,00 (lima puluh juta rupiah) ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kelima
Penandatanganan SPPT

Pasal 20

- (1) SPPT ditandatangani Kepala BKD dalam bentuk
 - a tanda tangan basah,
 - b cap tanda tangan, atau
 - c cetakan tanda tangan
- (2) Penandatanganan SPPT yang diterbitkan secara massal dilakukan dengan
 - a cap tanda tangan atau cetakan tanda tangan untuk objek pajak dengan ketetapan pajak sampai dengan Rp 1 000 000,00 (satu juta rupiah), dan
 - b tanda tangan basah untuk objek pajak dengan ketetapan pajak lebih dari Rp 1 000 000,00 (satu juta rupiah)

- (3) Penandatanganan SPPT yang diterbitkan secara individual dapat dilakukan dengan
 - a cap tanda tangan atau cetakan tanda tangan untuk objek pajak dengan ketentuan pajak sampai dengan Rp 500 000,00 (lima ratus ribu rupiah), dan
 - b tanda tangan basah untuk objek pajak dengan ketentuan pajak lebih dari Rp 500 000,00 (lima ratus ribu rupiah)
- (4) Format SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

Bagian Keenam Pembayaran Pajak

Pasal 21

- (1) Wajib Pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pengurangan atau Keringanan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding
- (2) Pembayaran pajak yang terutang berdasarkan SPPT dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT
- (3) Pembayaran pajak terutang berdasarkan Surat Keputusan Pengurangan atau Keringanan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding dilakukan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan
- (4) Pajak yang tidak atau kurang dibayar setelah melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan

Bagian Ketujuh Tempat Pembayaran

Pasal 22

Pembayaran pajak yang terutang di bank dapat dilakukan melalui

- a juru pungut Kelurahan/Desa,
- b *counter teller/loket teller* bank pelaksana, atau
- c Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

Pasal 23

- (1) Pembayaran pajak yang terutang melalui *counter teller/loket teller* bank pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b terhadap Wajib Pajak diberikan STTS sebagai tanda bukti pembayaran pajak
- (2) STTS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani dan diberikan tanda validasi oleh bank

Pasal 24

- (1) STTS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) terdiri dari 3 (tiga) lembar yaitu
 - a lembar 1 (satu) untuk Wajib Pajak,
 - b lembar 2 (dua) untuk BKD, dan
 - c lembar 3 (tiga) untuk bank pelaksana
- (2) STTS lembar 2 (dua) disampaikan oleh bank ke BKD paling lama 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pembayaran pajak

Pasal 25

- (1) Pembayaran pajak yang terutang melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c Wajib Pajak mendapatkan struk pembayaran
- (2) Struk pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanda bukti pembayaran pajak yang terutang

Bagian Kedelapan Tata Cara Permohonan dan Penerbitan Surat Keterangan Lunas

Pasal 26

Kepala BKD atas permohonan dari Wajib Pajak dapat memberikan surat keterangan lunas dalam hal

- a dibutuhkan oleh Wajib Pajak, atau
- b STTS atau struk Anjungan Tunai Mandiri (ATM) hilang

Pasal 27

- (1) Wajib Pajak mengajukan permohonan surat keterangan lunas secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala BKD dengan mengisi formulir yang telah disediakan
- (2) Permohonan surat keterangan lunas dilampiri dengan persyaratan sebagai berikut
 - a *fotocopy* identitas pemohon yang masih berlaku,
 - b surat kuasa bagi yang diberi kuasa; dan
 - c *fotocopy* SPPT tahun pajak yang bersangkutan

Pasal 28

- (1) Tim melakukan pemeriksaan berkas permohonan
- (2) Hasil pemeriksaan digunakan sebagai dasar Kepala BKD untuk menerbitkan surat keterangan lunas
- (3) Kepala BKD menerbitkan surat keterangan lunas paling lama 2 (dua) hari sejak tanggal diterimanya permohonan

BAB IV TATA CARA PENYETORAN PBB-P2

Pasal 29

- (1) Bank menyetorkan hasil penerimaan pajak yang dibayarkan oleh wajib Pajak ke kas umum Daerah
- (2) Semua hasil penerimaan pajak wajib disetorkan ke rekening penampungan PBB-P2 dalam jangka waktu 1x24 jam
- (3) Semua hasil setoran ke kas penampungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk selanjutnya dilimpahkan ke rekening kas umum Daerah setiap akhir hari kerja
- (4) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jatuh pada hari libur maka penyetoran ke kas umum Daerah dilaksanakan pada hari kerja berikutnya

- (5) Bank tempat pembayaran pajak yang terutang menyampaikan laporan penyeteroran hasil penerimaan pajak kepada BKD berupa
 - a rekening koran,
 - b nota kredit penyeteroran ke kas Daerah, dan
 - c STTS lembar 3 (tiga)

BAB V TATA CARA PENAGIHAN PBB-P2

Pasal 30

- (1) Penagihan dilaksanakan melalui penetapan STPD dan SKPDKB/SKPDKBT
- (2) STPD, SKPDKB/SKPDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diikuti dengan surat teguran dan/atau surat paksa
- (3) Setelah tanggal jatuh tempo pembayaran Wajib Pajak belum melunasi pajak terutang maka dilakukan upaya persuasif selama 1 (satu) bulan
- (4) Dalam hal upaya persuasif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) gagal maka diterbitkan surat teguran
- (5) Surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 31

Penetapan SKPDKB/atau SKPDKBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), dilakukan melalui tahapan

- a BKD memeriksa SPPT/SKPD, STPD, STTS sebelum lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dibayar oleh Wajib Pajak,
- b terhadap SPPT/SKPD, STPD, STTS yang ternyata kurang bayar BKD menetapkan SKPDKB, SKPDKBT, dan
- c Wajib Pajak menerima SKPDKB, SKPDKBT, dan membayarkan PBB terutang sesuai dengan prosedur pembayaran PBB

BAB VI TATA CARA PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PBB-P2

Pasal 32

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan pengembalian kelebihan pembayaran PBB dalam hal terdapat selisih antara pajak yang dibayar dengan pajak yang terutang
- (2) Kelebihan pembayaran PBB-P2 dapat terjadi karena
 - a perubahan peraturan,
 - b surat keputusan pemberian pengurangan,
 - c surat keputusan penyelesaian keberatan,
 - d kesalahan penetapan,
 - e kekeliruan pembayaran, atau
 - f keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada BKD dengan melampirkan sekurang-kurangnya
 - a SPPT/SKPD dan STTS asli, dan
 - b STPD
- (4) BKD menetapkan keputusan pengembalian kelebihan pembayaran PBB paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan dari Wajib Pajak
- (5) Pengembalian kelebihan PBB dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB

BAB VII
TATA CARA PEMERIKSAAN PBB-P2

Pasal 33

- (1) Pemeriksaan pajak ditujukan untuk menguji kepatuhan pemenuhan wajib Pajak dan pelaksanaan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah
- (2) Pemeriksaan pajak dilakukan oleh BKD dalam bentuk
 - a pemeriksaan sederhana, dan/atau
 - b pemeriksaan lengkap

Pasal 34

Pemeriksaan sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a dilakukan dengan cara

- a memberitahukan agar Wajib Pajak membawa tanda pelunasan pajak, buku catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan perangkat elektronik pengolah data lainnya,
- b meminjam buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima,
- c memeriksa buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya,
- d meminta keterangan lisan dan/atau tertulis dari Wajib Pajak yang diperiksa, dan
- e meminta keterangan dan/atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan Wajib Pajak yang diperiksa

Pasal 35

Pemeriksaan lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b dilakukan dengan cara

- a memeriksa tanda pelunasan dan keterangan lainnya sebagai bukti pelunasan kewajiban perpajakan Daerah,
- b memeriksa buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya,
- c meminjam buku, catatan dan dokumen pendukung lainnya termasuk keluaran dari media komputer dan pengolah data lainnya dengan memberikan tanda terima,
- d meminta keterangan lisan dan/atau tertulis dari Wajib Pajak yang diperiksa,
- e memasuki tempat atau ruangan yang diduga merupakan tempat menyimpan dokumen, uang, barang, yang dapat memberikan petunjuk tentang keadaan usaha dan/atau tempat lain yang dianggap penting serta melakukan pemeriksaan di tempat tersebut, dan
- f meminta keterangan dan/atau bukti yang diperlukan dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan Wajib Pajak yang diperiksa

Pasal 36

- (1) Apabila pada saat dilakukan pemeriksaan di lapangan Wajib Pajak atau wakil atau kuasanya tidak ada di tempat, pemeriksaan tetap dilaksanakan sepanjang ada pihak yang mempunyai kewenangan untuk bertindak mewakili Wajib Pajak sesuai dengan batas kewenangannya dan selanjutnya pemeriksaan ditunda dan untuk dilanjutkan pada kesempatan berikutnya

- (2) Untuk keperluan pengamanan pemeriksaan sebelum pemeriksaan lapangan ditunda pemeriksaan dapat dilakukan penyegelan tempat atau ruangan yang diperlukan
- (3) Apabila pada saat pemeriksaan lapangan dilanjutkan setelah dilakukan penundaan Wajib Pajak atau wakil atau kuasanya tidak juga ada di tempat pemeriksaan tetap dilakukan dengan terlebih dahulu meminta pegawai Wajib Pajak yang bersangkutan untuk mewakili Wajib Pajak guna membantu kelancaran pemeriksaan
- (4) Apabila Wajib Pajak atau wakil atau kuasanya tidak memberikan ijin untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan tidak memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan serta memberikan yang diperlukan Wajib Pajak atau wakil atau kuasanya harus menandatangani surat pernyataan penolakan membantu kelancaran pemeriksaan
- (5) Apabila pegawai Wajib Pajak yang diminta mewakili Wajib Pajak menolak untuk membantu kelancaran pemeriksaan yang bersangkutan harus menandatangani surat pernyataan penolakan pemeriksaan
- (6) Apabila terjadi penolakan penandatanganan surat penolakan pemeriksaan, pemeriksa membuat berita acara penolakan pemeriksaan yang ditandatangani oleh pemeriksa
- (7) Surat pernyataan penolakan pemeriksaan membantu pemeriksaan dan berita acara penolakan pemeriksaan dapat dijadikan dasar untuk penetapan besarnya pajak terutang secara jabatan atau dilakukan penyidikan
- (8) Pemeriksa membuat laporan pemeriksaan untuk digunakan sebagai dasar penerbitan SKPDKB, SKPDKBT, atau STPD atau tujuan lain untuk pelaksanaan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan Daerah
- (9) Apabila perhitungan besarnya pajak yang terutang dalam SKPDKB, SKPDKBT atau STPD berbeda dengan SPPD perbedaan besarnya pajak diberitahukan kepada Wajib Pajak yang bersangkutan
- (10) Pemberian tanggapan atas hasil pemeriksaan dan pembahasan akhir pemeriksaan lengkap diselesaikan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari setelah pemeriksaan selesai dilakukan
- (11) Pemberian tanggapan atas hasil pemeriksaan lapangan dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari setelah pemeriksaan lapangan selesai dilakukan
- (12) Hasil pemeriksaan kantor disampaikan kepada Wajib Pajak segera setelah pemeriksaan lapangan selesai dilakukan dan tidak menunggu tanggapan Wajib Pajak
- (13) Apabila Wajib Pajak tidak memberikan tanggapan atau tidak menghadiri pembahasan akhir hasil pemeriksaan, STPD diterbitkan secara jabatan berdasarkan hasil pemeriksaan yang disampaikan kepada Wajib Pajak
- (14) Pemberitahuan hasil pemeriksaan kepada Wajib Pajak tidak dilakukan apabila pemeriksaan dilanjutkan dengan penyidikan
- (15) Apabila dalam pemeriksaan ditemukan bukti permulaan tentang adanya tindak pidana di bidang perpajakan Daerah pemeriksaan tetap dilanjutkan dan pemeriksa membuat laporan pemeriksaan

BAB VIII PENUTUP

Pasal 37

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Nomor 48 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2013 Nomor 48), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

Pasal 38

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

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

Ditetapkan di Pacitan
Pada tanggal 15 - 9 - 2022

BUPATI PACITAN

ttd

INDRATA NUR BAYUAJI

Diundangkan di Pacitan
Pada tanggal 15 - 9 - 2022

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PACITAN**

ttd

HERU WIWOHO SP

BERITA DAERAH KABUPATEN PACITAN TAHUN 2022 NOMOR 81

